

ANGGARAN RUMAH TANGGA (ART)

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE (JAKARTA)

PENDAHULUAN

Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence Jakarta, selanjutnya disebut ART PPPSRS APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE JAKARTA merupakan pelengkap dari Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence Jakarta, selanjutnya disebut AD PPPSRS APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE JAKARTA yang bertujuan untuk memberikan penjelasan dan rincian dalam rangka pelaksanaan lebih lanjut dari ketentuan-ketentuan AD PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta. Segala hal yang belum atau belum cukup diatur dalam ART PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta ini, akan dituangkan atau diatur dalam suatu atau beberapa peraturan/keputusan Pengurus PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta. Bahwa kecuali ditentukan lain, semua istilah dan definisi yang dipergunakan dalam ART ini adalah sama pengertiannya dengan istilah dan definisi sebagaimana ditentukan di dalam AD PPPSRS Apartemen Salemba Residence Jakarta. (Istilah yang dipergunakan dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Salemba Residence Jakarta berlaku juga dalam Anggaran Rumah Tangga ini)

BAB I KEANGGOTAAN

Pasal 1

1. Yang menjadi Anggota Perhimpunan adalah subyek hukum yang memiliki dan / atau memakai, atau menyewa dan / atau yang memanfaatkan Satuan Rumah Susun berdasarkan hubungan hukum yang sah dan untuk subyek hukum Penghuni yang bukan berstatus pemilik, penghuni tersebut memiliki bukti pelimpahan wewenang sebagai Anggota.
2. Keanggotaan Perhimpunan diwakili oleh penanggung jawab Satuan Rumah Susun dan mulai berlaku sejak Anggota perhimpunan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini tercatat dalam Daftar Anggota.
3. Dalam hal penanggung jawab Satuan Rumah Susun yang bersangkutan berhalangan, maka anggota keluarga lainnya yang terdaftar dalam Perhimpunan tersebut berhak mewakili Kepala Keluarga yang bersangkutan.
4. Buku daftar Anggota disimpan dan dikelola oleh Perhimpunan. Perhimpunan dapat mendelegasikan dan melimpahkan tugas pengelolaan Buku Daftar Anggota kepada Badan Pengelola melalui Berita Acara Serah Terima
5. Buku Daftar Anggota ini berfungsi sebagai :
 - a. Sumber data satu-satunya yang sah sebagai acuan dalam menentukan nama-nama Anggota yang diundang dalam Rapat umum.
 - b. Sumber data satu-satunya alamat surat-menyurat, alamat tagihan dan segala sesuatu menyangkut dengan Anggota Perhimpunan.
 - c. Sarana pencatatan status kepemilikan dan penghunian serta perubahan yang terjadi.

6. Untuk pertama kali Buku Daftar Anggota disusun berdasarkan data pada Perjanjian Pengikat Jual Beli antara pembeli Satuan Rumah Susun dengan penyelenggara pembangunan Rumah Susun. Perubahan kepemilikan atau kepenggunaan yang terjadi sesudahnya harus didaftarkan oleh pemilik lama, pemilik baru atau penghuni baru.

Pasal 2

Keanggotaan Perhimpunan berakhir bilamana Pemilik maupun Penghuni tidak lagi mempunyai hak atas Satuan Rumah Susun karena adanya peralihan hak kepada pihak lain atas dasar hubungan hukum tertentu.

BAB II PENGURUS PERHIMPUNAN PENGHUNI

Pasal 3

1. Pengurus dipilih dari dan oleh Anggota Perhimpunan dalam Rapat Umum untuk masa bakti 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal pengesahan oleh Rapat Umum.
2. Pengurus dapat dipilih selama-lamanya untuk 2 (dua) periode pada jabatan yang sama.
3. Pengurus yang telah 2 (dua) kali berturut-turut memegang jabatan yang sama, dapat dipilih kembali untuk jabatan yang berbeda selama 2 (dua) periode setelah itu tidak dapat mencalonkan dirinya kembali.

Pasal 4

Pembagian tugas tiap-tiap Pengurus ditetapkan dalam Peraturan Organisasi yang disahkan oleh Rapat Pengurus.

Pasal 5

Menjelang berakhirnya masa bakti kepengurusan, Pengurus berkewajiban memberitahukan secara tertulis kepada Anggota mengenai berakhirnya masa bakti tersebut, dan mempersiapkan laporan pertanggung jawaban yang akan disampaikan kepada Rapat Umum.

Pasal 6

1. Pengurus berhenti karena :
 - a. Atas permintaan sendiri.
 - b. Meninggal dunia.
 - c. Tidak lagi memiliki hak atas Satuan Rumah Susun.
 - d. Diberhentikan oleh Rapat Umum karena tindakan indisipliner
 - e. Menjalani hukum pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti.
 - f. Menjadi tidak cakap menurut hukum dan / atau ditempatkan dibawah pengampuan.
 - g. Adanya pencabutan surat kuasa dari pemilik Satuan Rumah Susun yang diwakilinya.
2. Tindakan indisipliner sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 huruf d pasal ini, antara lain adalah :
 - a. Melanggar ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga maupun peraturan tata tertib yang berlaku.

- b. Tidak hadir dalam Rapat Pengurus tanpa pemberitahuan dan alasan yang sah sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut atau 4 (empat) kali dalam 6 (enam) kali Rapat Pengurus secara tidak berturut-turut.
3. Pengisian lowongan antar waktu Pengurus yang disebabkan karena hal-hal sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini dapat dilakukan oleh Rapat Pengurus.
4. Untuk mengisi lowongan antara waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 pasal ini Rapat Pengurus dapat memilih dan mengangkat seorang pengganti Pengurus yang berhenti dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang calon.
5. Masa jabatan Pengurus antar waktu dimulai sejak tanggal pengangkatan sampai dengan berakhirnya masa jabatan Pengurus yang digantikannya.

BAB III BADAN PENGELOLA

Pasal 7

1. Badan Pengelola dapat dibentuk atau ditunjuk dan diberi tugas oleh Pengurus.
2. Badan Pengelola bertanggung jawab kepada Pengurus dalam pelaksanaan pengelolaan atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
3. Sesuai dengan ketentuan ayat 1 pasal ini, Pengurus dapat memutuskan hubungan kerja secara sepihak apabila Badan Pengelola ternyata tidak mampu melaksanakan tugas-tugas yang diberikan oleh Pengurus.
4. Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Pengurus harus berbadan hukum serta mampu secara professional menangani pengelolaan Rumah Susun.
5. Ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan Badan Pengelola, akan diatur dalam perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Pengurus Perhimpunan.

Pasal 8

Badan Pengelola mempunyai tugas sebagaimana telah diatur dalam Pasal 23 Anggaran Dasar.

BAB IV MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT

Pasal 9 Rapat Pengurus

1. Rapat Pengurus dapat diadakan secara teratur sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sekali atau dapat diundang sewaktu-waktu oleh Pengurus apabila dipandang perlu. Undangan sebagaimana dimaksud diatas harus dilakukan secara tertulis dan disampaikan kepada seluruh Pengurus dalam waktu sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari kelender sebelum rapat diadakan. Undangan itu harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.
2. Apabila seluruh Pengurus hadir, undangan tertulis dahulu tidak diisyaratkan dan rapat dapat mengambil keputusan yang sah dan mengikat.
3. Rapat Pengurus diadakan di Jakarta yang ditentukan oleh Pengurus.

4. Rapat Pengurus dipimpin oleh Ketua dan dalam hal ia tidak hadir atau berhalangan, salah seorang Pengurus yang ditunjuk oleh Rapat Pengurus, memimpin rapat tersebut.
5. Rapat Pengurus berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan kerja Badan Pengelola serta merencanakan program kerja berikutnya.
6. Rapat Pengurus adalah sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat hanya jika sekurang-kurang dihadiri oleh 2/3 (dua per tiga) dari jumlah Pengurus.
7. Keputusan-keputusan dalam Rapat Pengurus diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Apabila dengan cara ini tidak tercapai keputusan, maka keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak. Setiap anggota Pengurus berhak mengeluarkan satu suara.
8. Berita Acara Rapat Pengurus dibuat oleh salah seorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh Ketua Rapat untuk tujuan tersebut dan kemudian harus ditandatangani oleh Ketua Rapat dan yang membuat berita Acara dimaksud untuk memastikan kelengkapan dan kebenaran Berita Acara tersebut. Apabila Berita Acara Rapat dibuat notaris, maka penandatanganan tersebut tidak diisyaratkan.
9. Berita Acara yang dibuat sesuai ketentuan di atas, merupakan bukti sah bagi semua Pengurus dan pihak ketiga mengenai keputusan-keputusan yang diambil dalam rapat tersebut.
10. Pengurus dapat mengambil keputusan-keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Pengurus apabila terjadi hal-hal yang mendesak, asalkan setiap Pengurus telah diberitahu dengan semestinya mengenai keputusan-keputusan yang akan diambil oleh Pengurus dan telah memberikan persetujuannya dengan menandatangani surat keputusan tersebut. Keputusan-keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat Pengurus.

Pasal 10 **Rapat Umum Tahunan**

1. Rapat Umum Tahunan harus diadakan setahun sekali selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah berakhirnya tahun buku Perhimpunan, atau satu bulan setelah berakhirnya kepengurusan Perhimpunan.
2. Dalam Rapat Umum Tahunan sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini :
 - a. Pengurus harus memberikan laporan pertanggungjawaban mengenai kepengurusan Perhimpunan dan administrasi keuangan selama tahun buku yang lalu.
 - b. Neraca tahun buku yang telah diaudit oleh Akuntan Publik harus diajukan kepada rapat untuk mendapatkan persetujuan dan pengesahan.
 - c. Dibahas Garis Besar Program kerja dan Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja Perhimpunan serta hal-hal lain yang perlu diajukan dalam Rapat Umum Tahunan sesuai dengan Anggaran Dasar.
3. Dengan lewatnya waktu yang diatur dalam ayat 1 pasal ini, maka sekurang-kurangnya 2/3 (dua per tiga) dari jumlah Anggota dapat bertindak untuk melakukan atau menyelenggarakan Rapat Umum Tahunan.

A @

4. Rapat Umum Tahunan dapat mengambil keputusan yang sah untuk menerima atau menolak pertanggung jawaban Pengurus.

Pasal 11 **Rapat Umum Luar Biasa**

1. Rapat Umum Luar Biasa diadakan bilamana dipandang perlu oleh Pengurus Berdasarkan keputusan Rapat Pengurus atau atas permintaan secara tertulis dari paling sedikit 2/3 (dua per tiga) dari jumlah Anggota dengan menyebutkan tanggal, agenda dan tempat rapat akan diadakan.
2. Pengurus harus menentukan waktu untuk penyelenggaraan rapat tersebut, dan memberitahukan kepada seluruh Anggota mengenai akan diadakannya Rapat Umum Luar Biasa dalam waktu tidak lebih dari 7 (tujuh) hari sejak tanggal meminta diadakannya rapat tersebut.
3. Apabila Pengurus tidak mengundang rapat dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diterimanya permintaan tertulis tersebut, maka para Anggota yang menandatangani permintaan tersebut berhak untuk mengundang sendiri rapat tersebut atas biaya Perhimpunan, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar. Segala keputusan dalam rapat tersebut adalah sah dan mengikat asalkan semua persyaratan dalam Anggaran Dasar berkenaan dengan pokok pembahasan, panggilan, kuorum dan pengambilan keputusan telah dipenuhi.

Pasal 12 **Tempat dan Undangan Rapat Umum**

1. Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar, Rapat-rapat umum harus diadakan pada waktu dan di tempat kedudukan Perhimpunan atau di tempat lain dalam wilayah hukum Perhimpunan berada, yang ditentukan oleh Pengurus.
2. Undangan untuk Rapat Umum harus disampaikan secara tertulis, ditandatangani oleh yang mengundang rapat tersebut diadakan.
3. Undangan tersebut harus menyebutkan tempat, tanggal, waktu dan acara rapat. Agenda untuk Rapat Umum Tahunan harus disertai dengan salinan neraca dari tahun buku yang lalu dan pemberitahuan bahwa aslinya telah tersedia untuk diperiksa oleh para Anggota di sekretariat sejak tanggal undangan untuk rapat sampai 7 (tujuh) hari sebelum Rapat Umum Tahunan yang bersangkutan.
4. Rapat dapat mempertimbangkan hal-hal yang tidak tercantum dalam acara rapat jika usul yang bersangkutan telah diajukan secara tertulis kepada Pengurus oleh Anggota yang mewakili
5. Usul-usul tambahan dari Anggota harus dimaksudkan dalam acara rapat jika usul yang bersangkutan telah diajukan secara tertulis kepada Pengurus oleh Anggota dan setelah diterima oleh Pengurus selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sebelum rapat.

A R

Pasal 13
Ketua Rapat Umum

1. Kecuali ditentukan lain dalam Anggaran Dasar, maka semua Rapat Umum harus di pimpin oleh Ketua. Dalam hal ketua tidak hadir atau berhalangan, rapat dapat dipimpin oleh Pengurus yang lain yang ditunjuk oleh Rapat Pengurus.
2. Berita acara Rapat Umum harus dibuat oleh salah seorang yang hadir dan ditunjuk oleh Ketua Rapat dan harus ditandatangani oleh Ketua Rapat dan salah seorang Anggota yang hadir yang ditunjuk untuk maksud tersebut oleh rapat. Dalam hal berita acara dibuat oleh Notaris, tandatangan demikian tidak diisyaratkan. Berita acara itu merupakan bukti sah dari semua keputusan-keputusan yang diambil dalam rapat dan semua peristiwa yang terjadi dalam rapat yang dimaksud.

Pasal 14
Hak Suara Dalam Rapat Umum

1. Dalam hal Perhimpunan memerlukan untuk memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan Rumah Susun, maka setiap pemilik hak yang sah atas Satuan Rumah Susun mempunyai suara yang sama dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).
2. Dalam hal Perhimpunan memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian Rumah Susun, maka setiap pemilik hak yang sah atas Satuan Rumah Susun diwakili oleh 1 (satu) suara.

Pasal 15
Korpus dan Pengambilan Keputusan
(diatur dalam Anggaran Dasar)

BAB V
KEUANGAN

Pasal 16

Pembiayaan Rumah Susun diperoleh dari :

1. Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang berasal dari Anggota sesuai dengan pasal 61 ayat 2 butir b Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 (seribu sembilan ratus delapan puluh delapan) tentang Rumah Susun, juncto pasal 30 Anggaran Dasar, diatur secara rinci dan proporsional serta mencerminkan keadilan dan diatur dalam peraturan khusus yang ditetapkan oleh Rapat Pengurus.
2. Pengelolaan asset-asset lingkungan rumah susun yang berasal dari Penyelenggara Pembangunan, baik berupa barang-barang bergerak maupun barang-barang yang tidak bergerak serta jasa-jasa lainnya.
3. Pendapatan hasil bersih perolehan Perhimpunan atau usaha-usaha pengelolaan dan/ atau kerjasama dengan Badan Pengelola.
4. Hasil bersih dari penerapan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 dan 29 Anggaran Rumah Tangga.
5. Sumber-sumber lain yang sah sepanjang tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

#

Pasal 17

Kewajiban keuangan Anggota Perhimpunan terdiri dari :

1. Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL)
Besarnya iuran pengelolaan lingkungan (IPL) dihitung berdasarkan luas setiap Satuan Rumah Susun dikali tarif iuran setiap meter persegi per bulan, yang ditetapkan oleh Rapat Pengurus berdasarkan rencana Anggaran Pendapatan Dan Belanja Perhimpunan yang ditetapkan oleh Rapat Umum dan dapat ditinjau kembali sesuai perkembangan keadaan.
2. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
Kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta pajak-pajak atau iuran-iuran lainnya yang berhubungan kepemilikan Satuan Rumah Susun dan kewajiban pribadi dari pemilik maupun penghuni sebagai subjek hukum (warga Negara Indonesia atau warga Negara Asing) kepada Pemerintah Republik Indonesia dan pihak berwenang lainnya tidak termasuk dalam iuran pengelolaan lingkungan, kewajiban tersebut harus ditanggung dan dibayar oleh masing-masing pemilik atau penghuni.
3. Iuran Dana Cadangan (Singking Fund)
Besarnya dana cadangan dihitung berdasarkan jumlah total perkiraan biaya untuk perbaikan atau penggantian maupun renovasi besar pada Benda Bersama dan Bagian Bersama, dengan memperhitungkan dari segala aspek. Prinsip penentuan iuran renovasi / dana cadangan per meter persegi per bulan dilakukan dengan cara membagi perkiraan biaya per tahun yang harus dicadangkan terhadap total luas Rumah Susun sesuai dengan NPP satuan rumah susun, yang ditetapkan oleh Rapat Pengurus.
4. Tagihan Pemakaian Listrik, Air, Telpon, Multimedia dan lain-lain.
5. Iuran Asuransi
Iuran asuransi kebakaran dan asuransi lainnya yang di anggap perlu akan diatur dalam peraturan khusus yang ditetapkan dalam Rapat Pengurus.

Pasal 18

1. Perhimpunan sebagai Badan Hukum diwajibkan untuk membuka rekening, pada satu atau lebih Bank di kota Perhimpunan ini berdomisili yang ditentukan oleh Pengurus dan seluruh penerimaan keuangan Perhimpunan disimpan dalam rekening Perhimpunan tersebut.
2. Penandatanganan warkat bank dilakukan oleh 3 (tiga) dari 4 (empat) orang Pengurus yang diberi kuasa melalui Rapat Pengurus.

Pasal 19

1. Semua dana yang tidak akan digunakan langsung kecuali kas kecil dan biaya operasional wajib disimpan di Bank pada rekening Perhimpunan dan dengan alasan apapun tidak boleh disimpan atas nama dan atau pada rekening pribadi Pengurus.
2. Penerimaan dan pengeluaran Dana Cadangan (Singking Fund) tidak boleh dicampur adukan dengan penerimaan iuran Pengelolaan Lingkungan dan pengeluaran biaya operasional dan penerimaan lainnya.

#

Pasal 20

Penggunaan dan pemakaian keuangan berikut pertanggungjawabannya harus sesuai dengan program yang telah disahkan oleh Rapat Umum.

Pasal 21

Semua pemasukan dan pengeluaran Perhimpunan harus dibukukan secara tertib berdasarkan sistem pembukuan yang berlaku dan disertai bukti dokumentasi yang jelas yang dapat dipertanggungjawabkan dan pada setiap akhir tahun buku harus dibuatkan neraca keuangan yang diaudit oleh Akuntan Publik untuk diteruskan kepada Anggota

Pasal 22

Tahun buku Perhimpunan dimulai pada tanggal satu (1) Januari dan berakhir pada tanggal tiga puluh satu (31) Desember tahun yang sama.

Buku Perhimpunan ditutup untuk pertama kalinya pada tanggal tiga puluh satu (31) Desember 2015 (dua ribu lima belas)

Pasal 23

1. Menjelang Rapat Umum Tahunan, Pengurus harus mempersiapkan Anggaran Operasional untuk periode mendatang dan mengajukannya pada Rapat Umum untuk mendapatkan persetujuan.
2. Bila periode Anggaran telah habis dan Rapat Umum Tahunan belum diselenggarakan, maka Pengurus diijinkan untuk membiayai operasional bulanan dengan dana sebesar 1/12 (satu per dua belas) Anggaran operasional tahun buku sebelumnya dengan catatan pada bulan itu Pengurus sudah harus mengadakan Rapat Umum Tahunan.
3. Bila pada tahun buku sebelumnya terjadi kenaikan iuran Pengelolaan Lingkungan, maka besarnya biaya operasi perbulan adalah 1/12 (satu per dua belas) Anggaran Operasional tahun buku sebelumnya.

Pasal 24

Setiap Anggota berhak untuk melihat laporan keuangan Perhimpunan dengan mengajukan permintaan secara tertulis kepada Pengurus. Laporan keuangan dapat dilihat pada setiap hari kerja di kantor Pengurus pada waktu yang disepakati bersama.

BAB VI

PERALIHAN DAN PENYERAHAN HAK PENGGUNAAN SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 25

Pemilik baru yang menerima penyerahan hak kepemilikan Satuan Rumah Susun baik sebagian maupun seluruhnya harus mencantumkan secara tegas beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajibannya serta kewajiban-kewajiban lainnya dalam akta yang dibuat di hadapan notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pasal 26

Setiap akta penyerahan sebagaimana dimaksud pasal 25 Anggaran Rumah Tangga ini harus didaftarkan pada Perhimpunan dengan formulir pendaftaran yang disediakan oleh Perhimpunan.

Pasal 27

Untuk pendaftaran akta sebagaimana dimaksud pasal 26 Anggaran Rumah Tangga ini maka pemilik baru wajib memenuhi ketentuan-ketentuan pendaftaran sebagai berikut :

1. Menyerahkan 1 (satu) foto copy Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan menunjukkan aslinya.
2. Menunjukkan surat-surat bukti asli yang membuktikan adanya peralihan hak atas hubungan hukum tertentu dan menyerahkan foto copynya.
3. Menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai Anggota sesuai dengan ketentuan pasal 30 ayat 1 Anggaran Dasar.
4. Menunjukkan tanda bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan / atau tanda bukti pembayaran lainnya yang berkaitan dengan obyek Satuan Rumah Susun yang diserahkan atau dialihkan haknya.
5. Membayar biaya pendaftaran kepada Perhimpunan sesuai peraturan khusus yang ditetapkan oleh Rapat Pengurus.

Pasal 28

Penghuni atau penyewa yang memperoleh hak penggunaan / pemanfaatan Satuan Rumah Susun, harus mendaftarkan surat-surat perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat secara notarial maupun dibawah tangan atau kwitansinya, kepada Perhimpunan untuk didaftarkan dalam buku daftar yang disediakan untuk itu.

Pasal 29

Untuk mendaftarkan hal yang disebutkan pada pasal 28 Anggaran Rumah Tangga ini, maka Penghuni atau yang menerima manfaat wajib :

1. Membawa surat-surat asli yang berkenan dengan pendaftaran serta menyerahkan foto copynya kepada Perhimpunan.
2. Membayar biaya pendaftaran kepada Perhimpunan sesuai peraturan khusus yang ditetapkan oleh Rapat Pengurus.
3. Surat-surat dibawah tangan sebagaimana dimaksud pada pasal 28 Anggaran Rumah Tangga ini, sekurang-kurangnya harus telah didaftarkan dan / atau dilegalisir oleh Notaris.
4. Menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukan sebagai Anggota sesuai dengan ketentuan pasal 30 Anggaran Dasar.

BAB VII

PERPANJANGAN HAK ATAS TANAH

Pasal 30

1. 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan atas Tanah Bersama. Pengurus mempunyai kewajiban untuk mengingatkan secara tertulis kepada Anggota agar mengajukan permohonan perpanjang Hak Atas Tanah kepada instansi terkait
2. Semua biaya sebagai akibat perpanjangan akan ditanggung oleh semua pemilik sesuai dengan Nilai Perbandingan Proposional (NPP) disetujui dan ditanda tangani oleh Anggota

Pasal 31

1. Permohonan perpanjangan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui Perhimpunan, baru dapat dilayani bila yang bersangkutan telah memenuhi segala kelengkapan yang diperlukan serta memenuhi segala kewajiban keuangan maupun kewajiban lainnya.

2. Semua biaya yang timbul sebagai akibat dari adanya perpanjangan hak dimaksud menjadi beban dan harus dibayar oleh pemilik yang mengajukan permohonan tersebut.
3. Setiap permohonan hak yang telah memenuhi syarat akan disetujui dan diusulkan oleh Pengurus dan diteruskan untuk proses perpanjangannya pada instansi yang berwenang sesuai ketentuan yang berlaku.

BAB VIII

HARTA KEKAYAAN PERHIMPUNAN PENGHUNI

Pasal 32

Harta kekayaan perhimpunan adalah sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 Anggaran Dasar dan pasal 16 Anggaran Rumah Tangga.

BAB IX

TATA TERTIB PENGHUNIAN

Pasal 33

1. Setiap penghuni yang memiliki, memakai, menyewa beli, atau yang memanfaatkan satuan rumah susun, wajib mentaati tata tertib penghunian serta peraturan khusus lainnya yang dibuat oleh Pengurus atau Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus.
2. Tata tertib penghunian yang selama ini telah berlaku di Rumah Susun sebagaimana yang telah ditetapkan oleh penyelenggara, pembangunan, masih tetap berlaku selama belum diubah atau dicabut oleh Pengurus.
3. Setiap penghuni, pemakai, penyewa, penyewa beli atau yang memanfaatkan Satuan Rumah Susun wajib menggunakan Satuan Rumah Susun dimaksud sesuai dengan peruntukannya.
4. Setiap penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli atau memanfaatkan satuan rumah susun, berhak menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan sifat peruntukannya untuk kepentingan bersama, akan tetapi sama sekali tidak berhak untuk memonopoli baik sebagian ataupun seluruhnya untuk kepentingan pribadi.
5. Tata tertib penghunian selengkapnya akan diatur dalam peraturan khusus yang diterbitkan oleh Pengurus atau Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus

BAB X

LARANGAN-LARANGAN

Pasal 34

1. Setiap Penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli atau yang memanfaatkan Satuan Rumah Susun, dilarang :
 - a. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, serta keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan serta lingkungan Rumah Susun.
 - b. Memanfaatkan Satuan Rumah Susun sebagai tempat yang bertentangan dengan kesusilaan, norma-norma agama dan adat istiadat, serta segala tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - c. Mengubah peruntukan Satuan Rumah Susun dari peruntukan semula.
 - d. Menambah bangunan di luar Satuan Rumah Susun.

(A) 0

- e. Mengambil manfaat secara tidak sah atas nilai aliran / sambungan listrik, air bersih, (PAM), gas bumi (Gas Negara), saluran telepon pribadi maupun saluran telepon utama.
 - f. Menjadikan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama baik sebagian atau seluruhnya sebagai milik pribadi.
 - g. Memelihara hewan peliharaan yang mengganggu ketertiban umum, kenyamanan dan keserasian seperti : Anjing, Ayam, Kucing, Burung dan sebagainya
 - h. Memagari halaman tanah lantai dasar dan mengakui tanah lantai dasar sebagai milik pribadinya, termasuk mengunci pintu ke halaman/ lantai dasar tersebut.
 - i. Menutup bagian ruangan jalan tangga darurat.
 - j. Mengubah bentuk Satuan Rumah Susun tanpa mendapat persetujuan tertulis dari pengurus sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
2. Larangan-larangan selengkapnya akan diatur dalam peraturan khusus yang diterbitkan oleh Pengurus atau Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus.

BAB XI TATA TERTIB PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 35

1. Perhimpunan berkewajiban untuk senantiasa menjaga kesinambungan kepemilikan Satuan Rumah Susun dengan mendaftarkan setiap Pemilik dan mencatat setiap pengalihan / pengoperan setiap hak milik atas Satuan Rumah Susun dan juga pengalihan / pengoperan hak hunian atas Satuan Rumah Susun.
2. Perhimpunan berhak untuk menolak pendaftaran bila peralihan hak sebagaimana dimaksud pasal 26 dan pasal 28 Anggaran Rumah Tangga ini tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan.

Pasal 36

Perhimpunan berhak memberikan bantuan pengosongan atas Satuan Rumah Susun yang pengalihannya didasari oleh suatu ketentuan yang sah menurut ketentuan hukum yang berlaku didaftarkan kepada Perhimpunan dan juga berhak untuk meminta bantuan aparat penegak hukum / pihak yang berwajib untuk mengosongkan Satuan Rumah Susun tersebut apabila pihak yang berkepentingan meminta bantuan Perhimpunan untuk mengosongkan Satuan Rumah Susun tersebut.

Pasal 37

Pemilik / penghuni hanya berhak menguasai ruang Satuan Rumah Susun yang merupakan batasan kepemilikannya berdasarkan bukti sah yang dimilikinya sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dikelola oleh Perhimpunan.

Pasal 38

1. Pemindahan hak milik karena hubungan hukum tertentu atas Satuan Rumah Susun dan pendaftaran peralihan haknya pada instansi yang berwenang setempat memerlukan surat antara lain :
 - a. Akta pejabat pembuat akta tanah atau Berita acara lelang dari kantor lelang Negara.
 - b. Sertifikat hak milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.

- c. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang telah di legalisir oleh Pengurus.
 - d. Surat-surat lain yang diperlukan untuk pemindahan hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Ketentuan peralihan hak karena pewarisan, sama dengan ketentuan ayat 1 pasal ini, kecuali huruf a diganti dengan surat keterangan kematian pewaris dan keterangan waris / fatwa waris / keputusan hakim maupun pewarisan sesuai dengan ketentuan yang berlaku

BAB XII PERBAIKAN KERUSAKAN

Pasal 39

Segala kerusakan bangunan-bangunan dari bagian bersama serta benda bersama yang bersifat struktur dan / atau pekerjaan besar ditanggulangi oleh Perhimpunan dan diusahakan untuk tetap dapat ditanggulangi dan ditanggung Perhimpunan.

Pasal 40

Segala kerusakan bangunan-bangunan dan bagian bersama yang terjadi karena kesalahan, penyimpanan ketenyuan teknis dan administrative dari ketentuan perundang-undangan seperti dimaksud dalam pasal 6 ayat 1 dan 2 undang-undang nomor 16 tahun 1985 (seribu sembilan ratus delapan puluh lima) juncto pasal 13 peraturan pemerintah nomor 4 tahun 1988 (seribu sembilan ratus delapan puluh delapan) tetap harus dimintakan pertanggungjawaban penyelenggara pembangunan sebatas kewajibannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 41

1. Pemilik, penghuni penyewa atau yang memanfaatkan Satuan Rumah Susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan terhadap Perhimpunan dan penyelenggara pembangunan, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum.
2. Biaya pelayanan perbaikan kerusakan umum sebagaimana yang dimaksud pasal 39 dan pasal 40 Anggaran Rumah Tangga ini ditanggung oleh Perhimpunan dengan mengingat keadaan keuangan / kemampuan / urutan prioritas dan kepentingan umum yang lebih besar.
3. Pelayanan perbaikan kerusakan umum tidak termasuk hal-hal di luar jangkauan kemampuan perhimpunan antara lain sebagaimana yang dimaksud pasal 39 dan pasal 40 anggaran rumah tangga ini, dan biayanya akan ditanggung oleh Anggota secara bersama-sama.
4. Pelayanan perbaikan kerusakan umum akan diatur lebih rinci dan ditetapkan dalam peraturan khusus Perhimpunan.

BAB XIII PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN MASA PENGELOLAAN SEMENTARA

Pasal 42

Sesuai dengan ketentuan pasal 76 Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 (seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), maka Gubernur DKI Jakarta bertindak sebagai pemegang kebijaksanaan umum pembinaan dan pengawasan Perhimpunan.

(A) (B)

Pasal 43

Perhimpunan yang sudah defenitif dan efektif bersama-sama dengan penyelenggara pembangunan, mempersiapkan pengelolaan selanjutnya menuju pelaksanaan pengelolaan mandiri oleh Perhimpunan di bawah bimbingan penyelenggara pembangunan selaku perhimpunan penghuni sementara.

BAB XIV HUBUNGAN DENGAN PIHAK-PIHAK TERKAIT

Pasal 44

1. Untuk menjamin kelangsungan dan kelancaran pengelolaan rumah susun perhimpunan menjalin hubungan kerja sama dengan pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan, dalam rangka lebih meningkatkan upaya mewujudkan tujuan Perhimpunan.
2. Hubungan kerja sama dengan pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini, adalah sebagai berikut :
 - a. Perhimpunan dapat meminta bantuan dinas perumahan Daerah Jakarta dan pihak-pihak terkait lainnya dalam menerapkan sanksi bagi Anggota yang tidak mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, tata tertib penghunian, peraturan lainnya dan pengelolaan rumah susun.
 - b. Pembayaran tagihan rekening utilitas, pajak bumi dan bangunan (PBB), dilakukan melalui Perhimpunan.
 - c. Bekerjasama dengan pemerintah Jakarta cq. Kelurahan Paseban, Kecamatan Senen, Kotamadya Jakarta Pusat, dalam hal ketertiban penghunian di lingkungan Rumah Susun.
 - d. Perhimpunan memberikan rekomendasi dalam hal pengurusan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

BAB XV SANKSI

Pasal 45

1. Anggota yang melanggar ketentuan, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, tata tertib penghunian dan peraturan lainnya serta aturan dalam pengelolaan rumah susun akan dikenakan sanksi.
2. Sanksi dimaksud dalam ayat 1 pasal ini sesuai dengan kadar pelanggarannya dapat berupa :
 - a. Peringatan secara lisan maupun tulisan
 - b. Tidak diberikan layanan sesuai yang diatur dalam peraturan khusus yang ditetapkan oleh Pengurus.
 - c. Pemutusan aliran utilitas, sesuai yang diatur dalam peraturan khusus yang ditetapkan oleh Pengurus
 - d. Sanksi denda, yang besarnya ditentukan dalam peraturan khusus yang akan disahkan dalam Rapat Pengurus.
3. Sanksi sebagaimana dimaksud dalama ayat 2 huruf b dan c harus didahului dengan peringatan tertulis.
4. Perhimpunan berhak melaporkan dan meneruskan kepada instansi yang berwenang untuk mengambil tindakan hukum terhadap Anggota yang melakukan tindakan pidana

Ch e

BAB XVI

PENUTUP

Pasal 46

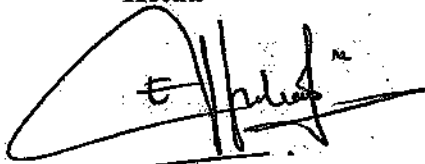
1. Anggaran Rumah Tangga selain untuk pedoman pokok Perhimpunan dalam pengelolaan Rumah Susun juga sebagai persyaratan pokok pemindahan hak milik atas Satuan Rumah Susun dan pendaftaran hak sesuai dengan pasal 44 ayat 1 dan ayat 2 juncto pasal 55 ayat 1 dan ayat 2 peraturan pemerintah nomor 4 tahun 1988 (seribu sembilan ratus delapan puluh delapan).
2. Aturan dan ketentuan yang belum tercantum dalam Anggaran Rumah Tangga ini, akan diatur dalam aturan pelaksanaan lain yang akan ditetapkan kemudian oleh Perhimpunan dan atau Pengurus dan merupakan aturan yang sah serta mengikat.
3. Anggaran Rumah Tangga ini mulai berlaku sejak tanggal disahkan.

Disahkan di : Jakarta

Pada tanggal : 13 Januari 2015

Perhimpunan Penghuni Dan Pemilik Satuan
Rumah Susun Apartemen Salemba Residences, Jakarta

Ketua



(Ir Edi Nurhadi)

Sekretaris



(Gustianus Tambunan)