

ANGGARAN DASAR
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
(PPPSRS)

ANGGARAN DASAR

DAFTAR ISI

	MUKADDIMAH
BAB I	: KETENTUAN UMUM
BAB II	: NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN, DAN WAKTU PENDIRIAN
BAB III	: ASAS, TUJUAN, TUGAS POKOK DAN STATUS
BAB IV	: KEANGGOTAAN
BAB V	: KEDAULATAN DAN HAK SUARA
BAB VI	: HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA
BAB VII	: SUSUNAN ORGANISASI, PERSYARATAN, WEWENANG DAN KEWAJIBAN PENGURUS DAN PENGAWAS
BAB VIII	: MASA JABATAN PENGURUS DAN PENGAWAS PERHIMPUNAN
BAB IX	: PENUNJUKAN, TUGAS, HAK DAN KEWAJIBAN PENGELOLA
BAB X	: MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT
BAB XI	: KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN
BAB XII	: KEUANGAN PERHIMPUNAN
BAB XIII	: PERUBAHAN ANGGARAN DASAR
BAB XIV	: PEMBUBARAN PERHIMPUNAN
BAB XV	: ATURAN PERALIHAN
BAB XVIII	: KETENTUAN PENUTUP

ANGGARAN DASAR

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

(PPPSRS)

KALIBATA CITY

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. Selain itu Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menerbitkan Peraturan Gubernur No 132, tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan 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, 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 pengelolaannya 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 penghunian.

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 No. 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 “XXXXXXXXXXXX”**.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Definisi

Dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kalibata City yang dimaksud dengan:

- (1) Rumah Susun 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	: TMP Kalibata
Kelurahan	: Rawajati
Kecamatan	: Pancoran
kabupaten/Kota	: Jakarta Selatan
Propinsi	: DKI 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 adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah oleh pemilik dan atau penghuni dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
- (4) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan Rumah Susun Kalibata City.
- (5) Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai Rumah Susun 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.
- (7) Bagian bersama adalah bagian dari Rumah Susun Kalibata City yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susunnya.
- (8) Bagian bersama dari Rumah Susun Kalibata City berupa antara lain: Lihat Akta Uraian teknis Pertelaan yang telah di sahkan Gubernur.
- (9) Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian bersama dari Rumah Susun Kalibata City tetapi terletak diatas tanah bersama yang dimiliki, digunakan dan dinikmati bersama secara tidak terpisah dari satuan-satuan Rumah Susunnya, dan secara keseluruhannya membentuk bangunan Kalibata City
- (10) Benda bersama dari Rumah Susun Kalibata City berupa antara lain: lihat uraian teknis pertelaan yang telah disyahkan Gubernur
- (11) Tanah bersama adalah berupa sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak kepemilikan bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri bangunan Rumah Susun Kalibata City berikut dengan fasilitasnya;
- (12) Lingkungan Rumah Susun adalah suatu lingkungan yang terletak di

- Rumah Susun Kalibata City, 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;
- (13) 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;
 - (14) Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kalibata City atau yang disingkat menjadi AD Perhimpunan adalah Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kalibata City disingkat AD Perhimpunan yang selanjutnya disebut Anggaran Dasar Perhimpunan;
 - (15) Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kalibata City yang disingkat menjadi ART Perhimpunan adalah Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kalibata City (ART Perhimpunan);
 - (16) Pemilik adalah subyek hukum baik perorangan dan/atau badan hukum yang memiliki unit di Kalibata City, yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan perundang undangan yang berlaku.
 - (17) Pemilik Penghuni adalah penghuni perseorangan dan/atau badan hukum yang memiliki unit Hunian Kalibata City sebagai pemegang hak Milik dan menempati/mendiami dan memanfaatkan satuan Rumah Susun.
 - (18) Penghuni adalah bukan pemilik dan/atau pihak lain yang mendapat kewenangan dari pemilik, dan/atau penyewa, baik perseorangan atau Badan Hukum yang mendiami dan/atau menempati dan memanfaatkan Satuan unit Hunian Rumah Susun;
 - (19) Pengurus Perhimpunan adalah Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kalibata City yang dipilih dan telah disahkan secara hukum;
 - (20) Anggota Perhimpunan adalah Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kalibata City;
 - (21) Rapat Pengurus adalah Rapat Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kalibata City;
 - (22) Rapat Umum adalah Rapat Umum Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kalibata City;
 - (23) 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 Kalibata City;

- (24) Pengelola adalah suatu badan hukum penyedia jasa yang berpengalaman dan berkompentensi dibidang jasa pengelolaan yang terdaftar dan mendapat izin usaha dari Gubenur Provinsi DKI Jakarta yang akan melaksanakan pengelolaan dan pemeliharaan Rumah Susun Kalibata City;
- (25) Tata Tertib adalah seluruh peraturan dan tata tertib yang dibuat dan berlaku secara terbatas di lingkungan Rumah Susun Kalibata City;
- (26) Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) adalah sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dan merupakan alat bukti Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Kalibata City 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;
 - 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;
- (27) 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.
- (28) Iuran Pengelolaan adalah Iuran yang wajib dibayar dan berasal dari Anggota Perhimpunan yang digunakan untuk membiayai pengelolaan, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan kegiatan bersama;
- (29) 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;
- (30) Pendapatan lain-lain yang syah adalah pendapatan yang diperoleh perhimpunan dalam rangka untuk pembiayaan pengelolaan Rusun Kalibata City.

BAB II
NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN, DAN WAKTU
PENDIRIAN

Pasal 2

Nama Perhimpunan

Perhimpunan ini diberi nama “PERHIMPUNAN PEMILIK dan PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN KALIBATA CITY. Selanjutnya disingkat PPSRS Kalibata City didalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga selanjutnya disebut “**Perhimpunan**”;

Pasal 3

Tempat Kedudukan

Perhimpunan berkedudukan di Rusun Kalibata City yang beralamat di Jalan TMP Kalibata No. 1, Kelurahan Rawajati, Kecamatan Pancoran, Kota Administratif Jakarta Selatan.

Pasal 4

Waktu Pendirian

Perhimpunan didirikan sejak tanggal berdasarkan keputusan musyawarah, dan pada saat Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kalibata City serta dicatat oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta.

BAB III

ASAS, TUJUAN, TUGAS POKOK, DAN STATUS

Pasal 5

A s a s

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 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; dan
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 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;
3. Mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni dalam pengelolaan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian;
4. Membentuk atau menunjuk Pengelola dan mengawasi Pengelola dalam rangka pengelolaan Rumah Susun yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
5. Menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara transparan sebagai kekayaan Perhimpunan;
6. Menetapkan dan menerapkan sanksi-sanksi terhadap pelanggaran umum terhadap penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan; dan
7. Melakukan usaha yang menjamin dan meningkatkan kesejahteraan anggota Perhimpunan khususnya yang berhubungan dengan Rumah Susun dan lingkungannya.

Pasal 8

Status

Perhimpunan berstatus badan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 74 ayat (3) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah

Susun.

BAB IV

KEANGGOTAAN DAN DAFTAR ANGGOTA

Pasal 9

Keanggotaan

Keanggotaan perhimpunan adalah:

1. Para Pemilik dan Penghuni atas Sarusun Kalibata City wajib menjadi Anggota Perhimpunan;
2. Anggota Perhimpunan adalah subyek hukum (perorangan/badan hukum) yang memiliki, atau memakai, atau menyewa atau yang memanfaatkan sarusun;
3. Keanggotaan diwakili oleh kepala keluarga/penanggung jawab sarusun dan mulai berlaku sejak terdaftar dalam Daftar Anggota Perhimpunan;
4. Dalam hal kepala keluarga/penanggung jawab sarusun berhalangan, maka dapat diwakili sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
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 (*nama Rumah Susun*);
2. Penghuni bukan pemilik yaitu penghuni bukan pemilik sarusun yang memperoleh hak hunian berdasarkan adanya suatu hubungan hukum dengan Pemilik Sarusun Kalibata City;
3. Pemilik tidak menghuni yaitu pemilik sarusun yang tidak sedang menghuni sarusun yang dimilikinya pada Rumah Susun Kalibata City.

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/Penanggung Jawab satuan Rumah Susun Kalibata City berikut anggota keluarga yang menghuni, berikut keterangan-keterangan yang diperlukan;

BAB V

KEDAULATAN DAN HAK SUARA

Pasal 12

Kedaulatan

Kedaulatan Perhimpunan ditangan anggota Perhimpunan berdasarkan hak suara yang dimilikinya.

Pasal 13

Hak Suara

Hak suara anggota Perhimpunan terbagi atas:

- a. 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 lainnya dan penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, dan sosial kemasyarakatan. Setiap anggota Perhimpunan diwakili oleh satu suara;
- b. 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. Setiap anggota Perhimpunan diwakili oleh satu suara hak pengelolaan berdasarkan nama anggota;
- c. Hak suara pemilikan, yaitu hak suara para anggota Perhimpunan untuk menentukan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dan biaya-biaya atas satuan Rumah Susun. Setiap anggota Perhimpunan diwakili oleh satu suara hak kepemilikan walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) sarusun;
- d. 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 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 Rumah Tangga Perhimpunan;
- 3) Memanfaatkan dan memakai sarusun sesuai atas pemilikan secara tertib dan aman, termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- 4) Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.
- 5) Dapat menggunakan sistem informasi dan komunikasi pengelolaan Rumah Susun yang dapat diakses secara daring (*online*).
- 6) 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 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 bersama, 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; dan
- 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 atas Pengurus dan Pengawas.
- 2) Pengurus sebagaimana tersebut pada ayat (1) mempunyai struktur kepengurusan sekurang-kurangnya berjumlah ganjil sbb:
 - a. Ketua;
 - b. Sekretaris;
 - c. Bendahara;
 - d. Bidang pengelolaan yang terkait pengelolaan dan penghunian.
- 3) Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berjumlah ganjil paling sedikit 5 orang terdiri dari Ketua merangkap anggota, Sekretaris merangkap anggota dan dipilih dari pemilik sarusun.
- 4) Jumlah jabatan dalam kepengurusan Perhimpunan dapat disesuaikan dengan kebutuhan, dengan tetap memperhatikan efektifitas dan efisiensi pengelolaan dengan tujuan memberikan pelayanan yang terbaik bagi para anggotanya;

Pasal 17

Persyaratan Pengurus dan Pengawas

- 1) Calon Pengurus dan calon Pengawas adalah para anggota Perhimpunan yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat - syarat sebagai berikut:
 - a. Warga Negara Indonesia yang setia pada Pancasila dan UUD 1945;
 - b. sehat jasmani dan rohani;
 - c. memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang sesuai dengan alamat huniannya di Rumah susun;
 - d. tidak dalam status menjalani pidana kurungan karena suatu tindak pidana;
 - e. berusia minimal 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
 - f. Pemilik penghuni 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 dalam jabatan:
 - i. mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik, berwawasan luas dan memiliki integritas yang tinggi;
 - j. mampu bekerjasama dengan sesama pengurus dan pengawas;
 - k. mempunyai kepribadian jujur, bertanggung jawab, kreatif dan cepat tanggap dalam segala permasalahan yang timbul;
 - l. memenuhi seluruh kewajiban sebagai Pemilik;
 - m. memiliki komitmen untuk melaksanakan tugas tugas yang diberikan;
 - n. tidak dalam status sebagai anggota Pengawas atau Pengurus di Rumah Susun lain; dan
 - o. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus dan 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) dan Pengurus Rukun Warga (RW).

Pasal 18

Pemilihan Pengurus dan Pengawas

- 1) Pemilihan Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilakukan secara paket.
- 2) Tahapan pemilihan Paket pasangan calon Ketua dan Sekretaris Pengurus dan 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.
- 3) Pendaftaran pasangan calon sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a., disampaikan kepada panitia musyawarah disertai dengan kelengkapan dokumen persyaratan, selambat-lambatnya sebelum pembukaan RUA.
- 4) Verifikasi administratif pasangan calon sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b. dilakukan oleh panitia musyawarah.
- 5) Penetapan paket pasangan calon Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c. dilakukan dalam RUA dengan cara musyawarah berdasarkan hasil verifikasi administratif.
- 6) Pemaparan visi dan misi pasangan calon Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilakukan dalam RUA.
- 7) Pemilihan paket pasangan Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilakukan dengan cara musyawarah.
- 8) Dalam hal musyawarah tidak tercapai, maka pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak (*voting*).
- 9) Mekanisme pengambilan keputusan pemilihan Pengurus dan Pengawas dilakukan dengan memperhatikan ketentuan hak suara pemilihan, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan Gubernur.
- 10) Ketua dan Sekretaris terpilih memilih secara langsung susunan pengurus PPPSRS.
- 11) Pengawas dan Pengurus Perhimpunan dipilih dari dan oleh anggota Perhimpunan untuk masa bakti 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal

pengangkatan dan diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

- 12) Masa jabatan Pengawas dan Pengurus Perhimpunan dipilih paling lama hanya untuk 2 (dua) periode.
- 13) Hasil pemilihan Pengurus dan Pengawas 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, dan Keputusan Rapat Pengurus;
 - 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 pengelolaan 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 pengelola dalam pengelolaan Rumah Susun;
 - h Mengusulkan perubahan perubahan dalam Anggaran Dasar maupun Anggaran Rumah Tangga pada Rapat Umum;

- i Mengajukan pengesahan dari Rapat Umum atas perubahan Anggaran Dasar maupun Anggaran Rumah Tangga, perubahan iuran dan pemanfaatan dana endapan (*sinking fund*); dan
 - j Melaksanakan kewenangan lain yang diberikan dalam Rapat Umum maupun Rapat Umum Luar Biasa.
- 2) Kewenangan Pengawas Perhimpunan:
- a Melaksanakan pengawasan terhadap pengelolaan Rumah Susun kepada pengurus;
 - b Memberikan masukan dan pertimbangan dalam permasalahan yang terjadi kepada Pengurus; dan
 - c Meminta Rapat Umum Luar Biasa apabila salah satu atau lebih Pengurus ditetapkan sebagai tersangka dalam kasus pidana yang merugikan kepentingan anggota berdasarkan Rapat Umum Anggota.

Pasal 20

Kewajiban Pengurus

Pengurus Perhimpunan berkewajiban tidak terbatas kepada:

1. Melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
2. Menyelenggarakan tugas administrasi penghunian Rumah Susun;
3. Melaksanakan Keputusan Rapat Umum dan Rapat Pengurus;
4. Membina anggota Perhimpunan ke arah kesadaran hidup bersama yang selaras, serasi, dan seimbang;
5. Melakukan koordinasi yang baik dengan RT dan RW di lingkungan rumah susun.
6. Memfasilitasi secretariat RT dan RW yang ada di lingkungan rumah susun.
7. 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;
8. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Anggota Perhimpunan berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Keputusan Rapat Umum, Keputusan Pengurus, dan Tata Tertib;

9. Menjalinkan hubungan kerjasama secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan;
10. Mengatur pelaksanaan kegiatan kemasyarakatan antar anggota Perhimpunan maupun antara anggota Perhimpunan dengan masyarakat;
11. Memberikan pengarahan, masukan, dan saran atas berbagai permasalahan yang muncul dan menawarkan solusi yang terbaik;
12. Memberikan pertanggungjawaban kepada Rapat Umum;
13. Menyampaikan laporan kepada anggota secara berkala paling lama 3 (tiga) bulan dan laporan tahunan atas kinerja pengelolaan Rumah Susun;
14. Menyampaikan laporan keuangan tahunan yang telah diaudit oleh akuntan publik kepada anggota. Laporan keuangan sekurang-kurangnya berisi neraca, laba rugi, arus kas dan catatan atas laporan keuangan.

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 Perhimpunan dalam Rapat Umum
- 2) Masa jabatan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan paling lama dan paling banyak selama 2 (dua) periode.

BAB IX

PENUNJUKKAN, TUGAS, HAK DAN KEWAJIBAN PENGELOLA

Pasal 22

Penunjukkan Pengelola

- 1) Perhimpunan melalui pengurusnya dapat menunjuk pengelola yang berstatus badan hukum, profesional, atau membentuk pengelola sendiri

yang berbadan hukum di mana struktur organisasinya terpisah dari Pengurus Perhimpunan.

- 2) Persyaratan pengelola:
 - a Berbadan hukum;
 - b Mempunyai izin usaha bidang pengelolaan Rumah Susun dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta;
 - c Mempunyai tenaga ahli yang cukup dan kompeten dibidangnya;
 - 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 atau membentuk badan pengelola sendiri yang akan disahkan dalam Rapat Umum;
- 5) Pengelola yang ditunjuk atau dibentuk melakukan Perjanjian Kerjasama 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 tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
5. Melaksanakan 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 kepada pengurus Perhimpunan sekurang-kurangnya sekali dalam 3 (tiga) 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.

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;
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;
3. Menyusun laporan kinerja dan permasalahan secara berkala kepada pengurus Perhimpunan sekurang-kurangnya sekali dalam 3 (tiga) 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.

BAB X

MUSYAWARAH DAN RAPAT RAPAT

Pasal 25

- 1) Musyawarah dan Rapat Perhimpunan terdiri dari:
 - a. Rapat Pengurus;
 - b. Rapat Umum.
- 2) Terdapat dua macam Rapat Umum, yaitu:
 - a. Rapat Umum Tahunan
 - b. Rapat-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 tertinggi untuk:
 - a. Meminta, menilai, serta mengambil keputusan atas pertanggung jawaban Pengurus Perhimpunan;
 - b. Memilih dan mengesahkan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan;
 - c. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
 - d. Mengesahkan penunjukkan Pengelola;
 - e. Mengesahkan penetapan nilai iuran pengelolaan dan iuran dana endapan (*sinking fund*) yang dihitung oleh pengurus Perhimpunan;
 - f. Mengesahkan penyesuaian/kenaikan tarif iuran pengelolaan dengan memperhatikan transparansi dan keadilan.
 - g. Mengesahkan penggunaan dan pemanfaatan dana endapan (*sinking fund*) dan pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
 - h. Mengesahkan penggunaan Sistem Informasi Pelaporan Pengelolaan Terkomputerisasi yang dapat diakses oleh Anggota Perhimpunan;
 - i. Memberhentikan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan;
 - j. 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
 - k. Menilai Pertanggung jawaban pengurus dan pengawas.
- 5) Peserta rapat umum terdiri dari seluruh anggota, pengurus dan pengawas kecuali ditentukan lain menurut peraturan perundang-undangan.
- 6) Pimpinan musyawarah dipilih dari peserta musyawarah yang hadir.

BAB XI
KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN

Pasal 26

Kuorum

- 1) Rapat Umum dipimpin oleh peserta yang dipilih dari peserta rapat yang hadir.
- 2) Rapat umum dianggap sah atau memenuhi kuorum apabila dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah Anggota Perhimpunan;
- 3) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, Anggota Perhimpunan yang hadir belum memenuhi kuorum maka pembukaan rapat umum ditunda paling lama 2 (dua) jam dan paling cepat 30 (tiga puluh) menit;
- 4) Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan rapat umum sebagaimana dimaksud pada butir (2), Anggota Perhimpunan 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 cepat 7 (tujuh) hari kalender;
- 5) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada butir (3), pengurus Perhimpunan mengundang pemilik, dan undangan disampaikan kepada pemilik paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sebelum penyelenggaraan rapat umum;
- 6) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan sebagaimana dimaksud pada butir (4), pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum maka pembukaan rapat umum ditunda paling lama 2 (dua) jam dan paling cepat 30 (tiga puluh) menit; dan
- 7) Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada butir (5), pemilik yang hadir belum memenuhi kuorum maka pimpinan rapat membuka musyawarah dan rapat umum dinyatakan sah.

Pasal 27

Pengambilan Keputusan

- 1) Pengambilan keputusan dalam pelaksanaan rapat pada azasnya

dilakukan berdasarkan musyawarah dan mufakat, dengan semangat kekeluargaan dan dengan suara terbanyak;

- 2) Pengambilan Keputusan secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana pada butir (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 pertanggung jawaban pengurus;
 - e. Persetujuan dan pengesahan program kerja pengurus.
- 3) Dalam hal cara pengambilan keputusan sebagaimana pada butir (1) tidak terpenuhi, keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.
- 4) Pengambilan keputusan dengan suara terbanyak sebagaimana pada butir (1) dilakukan dalam pemilihan pengurus dan pengawas perhimpunan.
- 5) Pengambilan keputusan sebagaimana pada ayat (4) hanya dapat dilakukan oleh Pemilik atau wakil Pemilik yang ditetapkan dengan surat 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 atau 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; dan

- b. Dana endapan (*sinking fund*).
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 XXXXXXXXXXXX dapat terjadi melalui Rapat Umum maupun Rapat Umum Luar Biasa 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 yang dimaksud dalam butir (1) dan butir (2) tidak mencapai kuorum yang ditentukan, maka usulan tersebut dinyatakan ditolak, dan pengurus dapat menyelenggarakan rapat berikutnya sesuai dengan ketentuan butir (1) dan butir (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 hapus;
 - 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 Aset/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 xxx 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 (SHM SRS) 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 Pengelolaan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial di Wilayah Provinsi DKI Jakarta, kepemilikan sarusun dapat menggunakan Akta Notarial atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
- 2) Dalam hal SLF telah berakhir sebelum dan/atau pada saat terbentuknya PPPSRS, perpanjangannya menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.

BAB XVIII
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 ketidaksesuai 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
KALIBATA CITY

KETUA

SEKRETARIS

(_____)

(_____)