

**ANGGARAN DASAR
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT**

MUKADIMAH

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 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun yang berlaku untuk Rumah Susun hunian dan Rumah Susun untuk penggunaan campuran, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun serta Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik berikut perubahannya.

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, dari bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan Rumah Susun yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.

Satuan Rumah Susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan bersama. Penggunaan dan 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 Satuan Rumah Susun yang mempunyai tugas dan wewenang untuk mengelola dan memelihara Rumah Susun beserta lingkungannya dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib kepenghunan.

Undang-undang memberi kedudukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun 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 Satuan Rumah Susun 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 Satuan Rumah Susun yang diberikan status sebagai Badan Hukum oleh Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011, maka untuk pelaksanaannya diperlukan pengaturan yang baik dengan pelaksanaan yang efektif dan konsekuen atas sistem penghunian Rumah Susun, dengan suatu aturan dasar yang menjadi panutan dan mengikat bagi seluruh Pemilik dan Penghuni Rumah Susun.

Atas dasar pertimbangan tersebut di atas dan dengan mengharapkan rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa, maka diatur dan disusunlah Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT yang dimaksud dengan:

- 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 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 : Jl. Jendral Gatot Subroto Kav. 5-7
Kelurahan : Karet Semanggi
Kecamatan : Setiabudi
Kabupaten/Kota : Jakarta Selatan
Provinsi : DKI Jakarta
- 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.
- 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.
- Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun** adalah badan hukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni Satuan Rumah Susun yang mendapat kuasa dari pemilik PEARL GARDEN RESORT APARTMENT.
- 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.
- Pelaku Pembangunan** Rumah Susun, yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang, Badan Hukum dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan Rumah Susun.
- Badan Hukum** adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia.
- Bagian bersama** adalah bagian dari Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susunnya sebagaimana tercantum dalam uraian teknis pertelaan yang di telah disahkan oleh Gubernur.
- Benda bersama** adalah benda yang bukan merupakan bagian bersama dari Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT tetapi terletak di atas tanah bersama yang dimiliki, digunakan dan dinikmati bersama secara tidak terpisah dari satuan-satuan Rumah Susunnya dan secara keseluruhannya membentuk bangunan PEARL GARDEN RESORT APARTMENT. Sebagaimana tercantum dalam lampiran uraian pemisahan rumah susun yang telah disahkan oleh Gubernur.

10. **Tanah bersama** adalah berupa sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak kepemilikan bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri bangunan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT berikut dengan fasilitasnya.
11. **Lingkungan Rumah Susun** adalah suatu lingkungan yang terletak di Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT, yang di dalamnya 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.
12. **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.
13. **Anggaran Dasar Perhimpunan** Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT atau yang disingkat menjadi AD Perhimpunan adalah Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT yang selanjutnya disebut Anggaran Dasar Perhimpunan.
14. **Anggaran Rumah Tangga** Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT yang disingkat menjadi ART Perhimpunan adalah Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT yang selanjutnya disebut ART Perhimpunan.
15. **Pemilik** adalah subyek hukum baik perorangan dan/atau badan hukum yang memiliki unit Sarusun di PEARL GARDEN RESORT APARTMENT, yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
16. **Pemilik Penghuni** adalah Penghuni perseorangan dan/atau badan hukum yang memiliki unit Hunian PEARL GARDEN RESORT APARTMENT sebagai pemegang hak milik dan menempati/mendiami dan memanfaatkan satuan Rumah Susun.
17. **Penghuni bukan pemilik** adalah Penghuni dan/atau pihak lain yang mendapat kewenangan dari Pemilik dan/atau penyewa, baik perseorangan atau Badan Hukum yang mendiami dan/atau menempati dan memanfaatkan unit Satuan Ruamh Susun di PEARL GARDEN RESORT APARTMENT.
18. **Struktur Organisasi** Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun terdiri atas Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS.
19. **Pengurus Perhimpunan** adalah Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT yang dipilih dan telah disahkan secara hukum.
20. **Pengawas Perhimpunan** adalah Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT yang dipilih dan telah disahkan secara hukum.
21. **Anggota Perhimpunan** adalah para Pemilik atau Penghuni Satuan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT yang mendapat kuasa dari pemilik.
22. **Rapat Pengurus Perhimpunan** Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun adalah

Rapat pengurus dan pengawas PPPSRS.

23. **Rapat Pengurus** adalah Rapat Internal Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT.
24. **Rapat Pengawas** adalah Rapat Internal Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT.
25. **Rapat Musyawarah** PPPSRS yang selanjutnya disebut Musyawarah adalah kegiatan pertemuan anggota Pemilik dan/atau wakil pemilik Sarusun untuk mengambil keputusan pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS.
26. **Peserta Musyawarah** adalah pemilik dan/atau wakil pemilik anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni satuan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT dalam rangka pelaksanaan Pemilihan Pengurus dan Pengawas PPPSRS.
27. **Rapat Umum Anggota** yang selanjutnya disingkat RUA adalah kegiatan pertemuan anggota PPPSRS untuk mengambil keputusan yang terdiri dari Rapat Umum Anggota Tahunan (RUAT) atau Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT apabila diperlukan.
28. **Peserta rapat umum** adalah pemilik dan/atau wakil pemilik dan penghuni anggota perhimpunan yang mendapat kuasa dari pemilik.
29. **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 PEARL GARDEN RESORT APARTMENT.
30. **Pengelola** adalah suatu badan hukum penyedia jasa yang berpengalaman dan berkompentensi dibidang jasa pengelolaan yang terdaftar dan mendapat izin usaha dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta yang akan melaksanakan pengelolaan dan pemeliharaan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT.
31. **Tata Tertib** adalah seluruh peraturan dan tata tertib penghunian yang dibuat dan berlaku secara terbatas di lingkungan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT.
32. **Sertifikat Hak Milik** atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) adalah sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dan merupakan alat bukti hak milik atas Satuan Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen yang terdiri dari:
 - a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
 - b. Gambar Denah Tingkat Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan Rumah Susun yang dimiliki; dan
 - c. Ketentuan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan sebagaimana tercantum dalam Akta Uraian Pemisahan maupun akta uraian teknis Pertelaan yang telah disahkan Gubernur.
33. **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.
34. **Iuran Pengelolaan (Service Charge)** adalah Iuran yang wajib dibayar dan berasal dari Anggota Perhimpunan yang digunakan untuk membiayai pengelolaan, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan kegiatan bersama.

35. **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.
36. **Pendapatan Lain-lain yang Sah** adalah pendapatan yang diperoleh Perhimpunan dalam rangka untuk pembiayaan pengelolaan PEARL GARDEN RESORT APARTMENT.

BAB II

NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN dan WAKTU PENDIRIAN

Bagian Kesatu

Nama Perhimpunan

Pasal 2

Perhimpunan ini diberi nama “PERHIMPUNAN PEMILIK dan PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN PEARL GARDEN RESORT APARTMENT Selanjutnya disingkat PPPSRS PEARL GARDEN RESORT APARTMENT didalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga selanjutnya disebut “Perhimpunan”.

Bagian Kedua

Tempat Kedudukan

Pasal 3

Perhimpunan berkedudukan di Provinsi DKI Jakarta yang beralamat di Jalan Jendral Gatot Subroto Kav. 5-7 Kelurahan Karet Semanggi Kecamatan Setiabudi Kota Administrasi Jakarta Selatan.

Bagian Ketiga

Waktu Pendirian

Pasal 4

Perhimpunan didirikan sejak tanggal 12 Maret 2020 berdasarkan keputusan musyawarah dan dituangkan dalam Akta Notaris Grace Supena Sundah, SH Nomor 02 tanggal 12 Maret 2020 dan telah dicatat dan disahkan Oleh Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Nomor 253 Tahun 2020 dan telah dilakukan penyesuaian berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 70 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

BAB III

ASAS, TUJUAN, TUGAS POKOK DAN STATUS

Bagian Kesatu

Asas

Pasal 5

Perhimpunan berasaskan Pancasila dan berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945

Bagian Kedua

Tujuan

Pasal 6

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.
4. Untuk menjaga dan memelihara secara bersama antara Pemilik dan/atau Penghuni dalam memanfaatkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Bagian Ketiga

Tugas Pokok

Pasal 7

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.
7. Melakukan usaha yang menjamin dan meningkatkan kesejahteraan anggota Perhimpunan khususnya yang berhubungan dengan Rumah Susun dan lingkungannya.

Bagian Keempat

Status

Pasal 8

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

Bagian Kesatu

Keanggotaan

Pasal 9

Keanggotaan perhimpunan adalah:

1. Para Pemilik dan Penghuni atas Sarusun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT 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.

Bagian Kedua

Anggota Perhimpunan

Pasal 10

Anggota Perhimpunan digolongkan sebagai berikut:

1. Pemilik dan Penghuni yaitu Penghuni yang memperoleh hak huniannya berdasarkan hak kepemilikannya atas Sarusun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT.
2. Penghuni bukan Pemilik yaitu Penghuni bukan Pemilik Sarusun yang memperoleh hak hunian berdasarkan adanya suatu hubungan hukum dengan Pemilik Sarusun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT.
3. Pemilik tidak menghuni yaitu Pemilik Sarusun yang tidak sedang menghuni Sarusun yang dimilikinya pada Rumah Susun PEARL GARDEN RESORT APARTMENT.

Bagian Ketiga

Daftar Anggota Perhimpunan

Pasal 11

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 PEARL GARDEN RESORT APARTMENT berikut anggota keluarga yang menghuni, berikut keterangan yang diperlukan.

BAB V

KEDAULATAN DAN HAK SUARA

Bagian Kesatu

Kedaulatan

Pasal 12

Kedaulatan Perhimpunan ditangan anggota Perhimpunan berdasarkan hak suara yang dimilikinya.

Bagian Kedua

Hak Suara

Pasal 13

- (1) 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 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. Hak suara pengelolaan dihitung berdasarkan NPP.
 - 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. Hak suara pemilikan dihitung berdasarkan NPP.
 - 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.
- (2) Hak Suara Pengelolaan dan Hak Suara Pemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dapat dikuasakan kepada penghuni berdasarkan surat kuasa.

BAB VI

HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA

Bagian Kesatu

Hak Anggota Perhimpunan

Pasal 14

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 online.
6. Membina hubungan antar sesama Penghuni Sarusun yang selaras berdasarkan atas kekeluargaan.

Bagian Kedua

Kewajiban Anggota Perhimpunan

Pasal 15

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.
7. Berpartisipasi aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diadakan oleh Perhimpunan.

BAB VII

SUSUNAN ORGANISASI, PERSYARATAN, WEWENANG DAN KEWAJIBAN PENGURUS DAN PENGAWAS

Bagian Kesatu

Struktur Organisasi

Pasal 16

1. Susunan Organisasi Perhimpunan terdiri atas Pengurus dan Pengawas.
2. Pengurus sebagaimana tersebut pada ayat (1) mempunyai struktur kepengurusan sekurang-kurangnya berjumlah ganjil sebagai berikut:
 - a. ketua;
 - b. sekretaris;
 - c. bendahara;
 - d. bidang pengelolaan; dan
 - e. bidang penghunian.
3. Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berjumlah ganjil paling sedikit 3 (tiga) terdiri dari Ketua merangkap anggota, Sekretaris merangkap anggota dan 1 orang anggota dipilih dari Pemilik Sarusun.
4. Jumlah jabatan dalam kepengurusan Perhimpunan dapat disesuaikan dengan kebutuhan, dengan tetap memperhatikan efektivitas dan efisiensi pengelolaan dengan tujuan memberikan pelayanan yang terbaik bagi para anggotanya.

Bagian Kedua

Persyaratan Pengurus dan Pengawas

Pasal 17

1. Pengurus dan Pengawas PPPSRS merupakan para Pemilik Satuan Rumah Susun yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. warga Negara Indonesia setia pada Pancasila dan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. sehat jasmani dan rohani;

- c. memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang sesuai dengan alamat huniannya di Rumah Susun;
 - d. tidak pernah melakukan perbuatan tercela yang bertentangan dengan hukum dan etika;
 - e. berusia paling kurang 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
 - f. memiliki bukti kepemilikan yang sah;
 - g. bertempat tinggal dan/atau menjalankan usaha di Rumah Susun yang dibuktikan dengan surat keterangan domisili dari RT/RW dan diketahui oleh Lurah di lokasi Rusun;
 - h. 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;
 - i. dalam hal berstatus badan hukum, maka dapat menunjuk wakilnya untuk dipilih menjadi pengurus dan/atau pengawas PPPSRS, yang namanya tercantum dalam akta pendirian;
 - j. belum pernah menjabat selama 2 kali berturut-turut sebagai pengurus atau pengawas;
 - k. Belum pernah mengundurkan diri atau diberhentikan dari jabatannya sebagai pengurus atau pengawas pada periode masa jabatannya;
 - l. mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik, berwawasan luas dan memiliki integritas yang tinggi;
 - m. mampu bekerja sama dengan sesama pengurus dan pengawas;
 - n. mempunyai kepribadian jujur, bertanggung jawab, kreatif dan cepat tanggap dalam segala permasalahan yang timbul;
 - o. memenuhi seluruh kewajiban sebagai Pemilik termasuk kewajiban pajak daerah;
 - p. memiliki komitmen untuk melaksanakan tugas yang diberikan;
 - q. tidak dalam status sebagai anggota pengurus atau Pengawas di Rumah Susun lain; dan
 - r. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus atau Pengawas lainnya.
 - s. tidak sedang menjabat pengurus Rukun Tetangga dan Rukun Warga setempat.
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).
 4. Pengurus RT dan RW tidak dapat mendaftar sebagai calon pengurus dan pengawas PPPSRS.
 5. Dalam hal Pengurus atau Pengawas berstatus sebagai Pengurus atau Pengawas di tempat lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat mencalonkan diri sebagai Pengurus atau Pengawas di Rumah Susun lain.

Bagian Ketiga

Pemilihan Pengurus dan Pengawas

Pasal 18

1. Pemilihan Pengurus dan Pengawas dilakukan secara paket Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Ketua dan Sekretaris Pengawas PPPSRS.
2. Tahapan pemilihan Paket pasangan calon Ketua dan Sekretaris Pengurus dan calon Ketua dan Sekretaris Pengawas PPPSRS terdiri dari:
 - a. pendaftaran pasangan calon secara paket;
 - b. verifikasi administratif pasangan calon paket;
 - c. penetapan pasangan calon paket;
 - d. pemaparan visi dan misi pasangan calon paket pengurus;
 - e. pemaparan visi dan misi pasangan calon pengawas;
 - f. pemilihan pasangan calon paket pengurus;
 - g. pemilihan pasangan calon paket pengawas; dan
 - h. penetapan susunan Pengurus dan susunan Pengawas.
3. Pendaftaran pasangan calon paket sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, disampaikan kepada panitia musyawarah disertai dengan kelengkapan dokumen persyaratan, selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sebelum pembukaan RUA.
4. Verifikasi administratif pasangan calon paket sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf b dilakukan oleh panitia musyawarah.
5. Penetapan paket pasangan calon Ketua dan Sekretaris Pengurus dan paket pasangan calon Ketua dan Sekretaris Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan dalam RUA berdasarkan hasil verifikasi administratif.
6. Pemaparan visi dan misi pasangan calon paket Ketua dan Sekretaris Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilakukan dalam RUA.
7. Pemilihan Paket pasangan calon Ketua dan Sekretaris Pengurus dan paket pasangan Ketua dan Sekretaris Pengawas PPPSRS dilakukan dengan cara pemungutan suara (voting)
8. Pengambilan keputusan pemilihan paket Pengurus dan paket Pengawas dilakukan dengan suara terbanyak (voting) sebagaimana dimaksud pada ayat (7), setiap anggota pemilik hanya berhak memberikan satu suara sekalipun pemilik memiliki lebih dari satu sarusun.
9. Ketua dan Sekretaris pengurus terpilih, Ketua dan Sekretaris pengawas terpilih memilih secara langsung pemilik yang memenuhi persyaratan untuk melengkapi susunan pengurus dan susunan pengawas PPPSRS.
10. Pengurus dan Pengawas PPPSRS dipilih dari dan oleh anggota pemilik PPPSRS untuk masa bakti 3 (tiga) tahun.
11. Masa jabatan Pengurus dan Pengawas PPPSRS dipilih paling lama untuk 2 (dua) periode berturut-turut dalam jabatan.
12. Hasil pemilihan Pengurus dan Pengawas disampaikan kepada Dinas yang membidangi urusan perumahan dengan ditembuskan kepada Walikota untuk dilakukan pencatatan dan pengesahan.

Bagian Keempat

Kewenangan Pengurus dan Pengawas

Pasal 19

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 dan Pengawas;
 - c. Ketua dan Sekretaris mewakili Perhimpunan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan, baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai kepemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan Rumah Susun;
 - d. Dalam hal ketua dan/atau sekretaris berhalangan dalam waktu yang lama dan ada hal-hal penting yang perlu diputuskan maka dapat diwakili oleh pengurus Perhimpunan lainnya yang ditunjuk berdasarkan rapat Pengurus;
 - e. Melakukan pendataan anggota Perhimpunan secara berkala, lengkap dan baik;
 - f. Memilih, membuat dan memutuskan perjanjian dengan Pihak Ketiga mengenai Rumah Susun dengan tetap mempertimbangkan nilai dan manfaat bagi kepentingan anggota sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
 - g. Mengawasi kinerja pengelola dalam pengelolaan Rumah Susun;
 - h. Mengusulkan 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 Anggota Luar Biasa.
2. Kewenangan Pengawas Perhimpunan:
- a. Melaksanakan pengawasan pengelolaan Rumah Susun kepada pengurus terhadap Rencana Kerja dan Anggaran, Program Kerja Tahunan, Hasil rapat umum, AD dan ART.
 - b. Pengawasan dilakukan secara periodik paling sedikit 3 (tiga) bulan sekali.
 - c. Memberikan masukan dan pertimbangan dalam permasalahan yang terjadi kepada Pengurus berdasarkan hasil pengawasan; dan
 - d. Meminta Rapat Umum Luar Biasa apabila salah satu Ketua Pengurus atau sekretaris ditetapkan sebagai tersangka dalam kasus pidana yang merugikan kepentingan anggota berdasarkan Rapat Umum Anggota.

Bagian Kelima

Kewajiban Pengurus

Pasal 20

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 sekretariat 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. Menjalin 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 serta dicatat dan disahkan oleh Dinas yang membidangi urusan perumahan.
2. Masa jabatan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan paling lama 2 (dua) periode dalam jabatan sebagai pengurus dan pengawas.
3. Dalam hal pengurus dan pengawas telah menjabat dalam jabatan selama (2) dua periode dapat dipilih kembali dalam jabatan pengurus dan/atau pengawas pada periode ke (4) empat.

BAB IX

PENUNJUKKAN, TUGAS, HAK DAN KEWAJIBAN PENGELOLA SERTA LARANGAN BAGI PENGELOLA

Bagian Kesatu

Penunjukan Pengelola

Pasal 22

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. Dalam hal persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b, belum dipenuhi karena belum dapat diterbitkan oleh Gubernur, maka penunjukan Pengelola dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
4. 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.
5. Dalam hal Pengelola yang telah ditunjuk oleh Perhimpunan tidak dapat melaksanakan tugasnya sebagaimana mestinya, Perhimpunan melalui Pengurusnya dapat mengganti Pengelola tersebut dan menunjuk Pengelola lain yang lebih kompeten atau membentuk badan pengelola sendiri yang akan disahkan dalam Rapat Umum.
6. Pengelola yang ditunjuk atau dibentuk melakukan Perjanjian Kerjasama dengan Pengurus atas nama Perhimpunan.

Bagian Kedua

Tugas Pengelola

Pasal 23

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.

Bagian Ketiga

Hak dan Kewajiban Pengelola

Pasal 24

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.

Bagian Keempat

Larangan Bagi Pengelola

Pasal 25

1. Pengelola dilarang memutuskan utilitas dasar yang meliputi, penyediaan Air bersih, Penyediaan aliran Listrik, Pembatasan akses pada benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama.
2. Larangan tersebut berlaku jika dilingkungan rumah susun terjadi perselisihan antara pengurus atau terdapat dualisme kepengurusan yang mengakibatkan para pemilik tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayaran IPL, Utilitas Listrik dan air pada pengurus yang telah mendapat pencatatan dan pengesahan dari Dinas yang membidangi urusan perumahan.
3. Larangan memutuskan utilitas dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi Pemilik/Penghuni yang lalai melakukan kewajibannya terkait dengan pembayaran iuran Pengelolaan Lingkungan (service charge), tagihan listrik dan air.

BAB X

MUSYAWARAH DAN RAPAT

Pasal 26

1. Rapat Perhimpunan terdiri dari:
 - a. Rapat Pengurus; dan
 - b. Rapat Umum.
2. Terdapat dua macam Rapat Umum, yaitu:
 - a. Rapat Umum Anggota Tahunan; dan
 - b. Rapat-rapat Umum Anggota Luar Biasa, merupakan Rapat Umum di luar Rapat Umum Anggota Tahunan.
3. Dalam Anggaran Dasar ini, Rapat Umum berarti kedua-duanya, yakni Rapat Umum Anggota Tahunan dan Rapat Umum Anggota Luar Biasa kecuali dinyatakan lain dalam Anggaran Dasar ini.
4. Rapat Umum merupakan forum tertinggi untuk:
 - a. Meminta, menilai, serta mengambil keputusan atas pertanggungjawaban Pengurus Perhimpunan;
 - b. Memilih dan mengesahkan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan;
 - c. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
 - d. Mengesahkan penunjukan Pengelola atau pembentukan Pengelola;
 - e. Mengesahkan penetapan nilai iuran pengelolaan dan iuran dana endapan (sinking fund);
 - 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; dan
 - 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;
5. Peserta rapat umum terdiri dari seluruh anggota, pengurus dan pengawas kecuali ditentukan lain menurut peraturan perundang-undangan.
6. Semua rapat umum harus dipimpin oleh Ketua Pengurus, dalam hal ketua berhalangan, rapat dapat dipimpin oleh Sekretaris atau Pengurus yang lain atau anggota perhimpunan

yang hadir dan dipilih dalam rapat.

Pasal 27

1. Peserta Rapat Umum terdiri dari seluruh anggota Perhimpunan pemilik perseorangan, pemilik badan hukum, Pengurus dan Pengawas Perhimpunan baik pemilik.
2. Dalam hal Anggota Perhimpunan pemilik perseorangan, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat hadir sendiri, maka dapat diwakilkan kepada perseorangan sebagai Wakil Pemilik.
3. Wakil Pemilik sebagaimana tersebut pada ayat (2) meliputi:
 - a. istri atau suami;
 - b. orang tua kandung perempuan atau laki-laki;
 - c. salah satu saudara kandung;
 - d. salah satu anak yang telah dewasa dari Pemilik yang berada dalam satu Kartu Keluarga (KK); atau
 - e. salah satu anggota pengurus badan hukum yang tercantum dalam akta pendirian apabila Pemilik merupakan badan hukum.
 - f. apabila salah satu badan hukum yang tercantum dalam Akta Pendirian tidak dapat hadir, maka dapat diwakilkan kepada karyawan tetap yang dibuktikan surat pengangkatan sebagai karyawan tetap.
4. Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a sampai dengan huruf f dibuktikan dengan surat kuasa dan dokumen kependudukan yang sah.
5. Dalam hal wakil pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dibuktikan dengan Surat Nikah atau Kartu Keluarga.
6. Pemilik badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menunjuk salah satu pengurus badan hukum yang tercantum dalam akta pendirian badan hukum atau perubahannya untuk menghadiri rapat umum.
7. Dalam hal pengurus yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak dapat hadir sendiri, maka dapat diwakilkan kepada karyawan tetap dengan surat kuasa yang dibuktikan dengan SK Pengangkatan sebagai karyawan tetap.
8. Wakil Pemilik sebagaimana pada ayat (3) dan ayat (6) hanya berhak memberikan hak suara yang dimiliki pemilik yang diwakilkan namun tidak memiliki hak untuk dipilih.
9. Dalam hal Rapat Umum diselenggarakan untuk pemilihan pengurus dan pengawas, wakil pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (7) hanya berhak memberikan satu suara sekalipun pemilik yang diwakilkan memiliki lebih dari 1 (satu) sarusun.

BAB XI

KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN

Bagian Kesatu

Kuorum

Pasal 28

1. Rapat umum dianggap sah atau memenuhi kuorum apabila dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah Anggota Perhimpunan.

2. 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.
3. Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan rapat umum sebagaimana dimaksud pada ayat (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.
4. Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengurus Perhimpunan mengundang Anggota dan undangan disampaikan kepada Anggota paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sebelum penyelenggaraan rapat umum.
5. Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Anggota yang hadir belum memenuhi kuorum maka pembukaan rapat umum ditunda paling lama 2 (dua) jam dan paling cepat 30 (tiga puluh) menit.
6. Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Anggota yang hadir belum memenuhi kuorum maka pimpinan rapat membuka musyawarah dan rapat umum dinyatakan sah.

Bagian Kedua

Pengambilan Keputusan

Pasal 29

1. Pengambilan keputusan dalam pelaksanaan rapat pada dasarnya dilakukan berdasarkan musyawarah dan mufakat, dengan semangat kekeluargaan dan dengan suara terbanyak.
2. Pengambilan Keputusan secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana pada ayat (1) dilaksanakan dalam hal:
 - a. Meminta, menilai, serta mengambil keputusan atas pertanggungjawaban Pengurus Perhimpunan;
 - b. Memilih dan mengesahkan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan;
 - c. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
 - d. Mengesahkan penunjukan Pengelola atau pembentukkan Pengelola;
 - e. Mengesahkan penetapan nilai iuran pengelolaan dan iuran dana endapan (sinking fund);
 - 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; dan
 - 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;
3. Dalam hal cara pengambilan keputusan sebagaimana pada ayat (1) tidak terpenuhi, keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak.
4. Pengambilan keputusan dengan suara terbanyak untuk agenda sebagaimana ayat (2) huruf a, huruf d, huruf e, huruf f, huruf g, huruf h, dan huruf k dihitung berdasarkan NPP.

5. Pengambilan keputusan dengan suara terbanyak untuk agenda sebagaimana ayat (2) huruf b dan huruf i dihitung berdasarkan Hak suara Pemilihan dimana Pemilik hanya berhak memberikan 1 (satu) suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun.
6. Pengambilan keputusan sebagaimana pada ayat (5) hanya dapat dilakukan oleh Pemilik atau wakil Pemilik yang mendapat kuasa dari Pemilik.
7. Wakil Pemilik yang dimaksud pada ayat (6) meliputi:
 - a. istri atau suami;
 - b. orang tua kandung perempuan atau laki-laki;
 - c. salah satu saudara kandung;
 - d. salah satu anak yang telah dewasa dari Pemilik yang berada dalam satu Kartu Keluarga (KK); atau
 - e. salah satu pengurus badan hukum yang tercantum dalam akta pendirian apabila Pemilik merupakan badan hukum
8. Dalam hal pengurus badan hukum tidak dapat hadir sendiri, maka dapat diwakilkan kepada karyawan tetap dengan surat kuasa.
9. Wakil Pemilik wajib menunjukkan surat kuasa dan dokumen yang sah untuk membuktikan adanya hubungan dengan Pemilik.

BAB XII

KEUANGAN PERHIMPUNAN

Pasal 30

Kuangan 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. Pendapatan lain-lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIII

PERUBAHAN ANGGARAN DASAR

Pasal 31

1. Perubahan atas ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan termasuk juga merubah nama Perhimpunan PEARL GARDEN RESORT APARTMENT 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 ayat (1) dan (2) tidak mencapai kuorum yang ditentukan, maka usulan tersebut dinyatakan ditolak dan pengurus dapat menyelenggarakan rapat berikutnya sesuai dengan ketentuan ayat (1) dan ayat (2) Pasal 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 ayat (3) dikecualikan dan berlaku ketentuan sebagaimana dalam Pasal (28) dan Pasal (29) yang diagendakan khusus untuk itu.

BAB XIV

PEMBUBARAN PERHIMPUNAN

Pasal 32

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 33

Dengan disahkannya Anggaran Dasar ini, setiap anggota Perhimpunan Rumah Susun 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 34

1. Dalam hal Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) belum diterbitkan atas nama Pelaku Pembangunan, 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 89 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, serta Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan atas peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, kepemilikan Sarusun dapat menggunakan Akta Notarial atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas.
2. Dalam hal SLF telah berakhir sebelum dan/atau pada saat terbentuknya PPPSRS, perpanjangannya menjadi tanggung jawab Pelaku Pembangunan.

3. Dalam hal SLF belum dapat diperpanjang oleh Perhimpunan yang disebabkan kewajiban Pelaku Pembangunan sesuai dengan tercantum dalam SIPPT/IPPT/IPPR belum dipenuhi, maka kewajiban tersebut menjadi tanggung jawab Pelaku Pembangunan dan tidak dapat dilimpahkan kepada Perhimpunan.
4. Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama pada lingkungan Pearl Garden Resort Apartment yang merupakan fasilitas yang disediakan seperti area parkir, kolam renang, ruang pertemuan, jalan akses belakang, jalan akses depan club house, gudang, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan atas Bagian, Benda dan Tanah Bersama, termasuk Bagian, Benda dan Tanah Bersama yang disediakan dari pembangunan tahap berikutnya dapat dimanfaatkan oleh seluruh anggota Perhimpunan, baik tahap pertama dan tahap berikutnya.
5. Dalam hal Rumah Susun Hunian dan Non Hunian tahap berikutnya belum dapat dibangun dan pemecahan sertifikat kepemilikan sarusun tahap berikutnya belum diterbitkan oleh pejabat/instansi yang berwenang, maka kewenangan dan kewajiban Pengawas dan Pengurus Perhimpunan serta Pengelola sebagaimana tercantum dalam pasal 19, pasal 20, pasal 24 dan pasal 25 Anggaran Dasar ini hanya berlaku untuk Rumah Susun Hunian Pearl Garden Resort Apartment tahap pertama. Pelaksanaan kewenangan dan kewajiban tersebut tidak dapat mengurangi dan mengganggu:
 - a. Hak Pelaku Pembangunan untuk melaksanakan pembangunan tahap berikutnya;
 - b. Penguasaan lahan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pembangunan tahap pertama oleh Pelaku Pembangunan atau pihak lain yang ditunjuknya;
 - c. Penggunaan lahan dan bangunan yang saat ini dipergunakan sebagai Wisma UIC berdasarkan perjanjian sewa-menyewa yang telah ada antara Pelaku Pembangunan dengan pihak lain;
 - d. Hak Pelaku Pembangunan untuk menggunakan akses keluar masuk kendaraan proyek pada area bagian Bersama, tanah Bersama termasuk penggunaan akses jalan belakang untuk kepentingan pembangunan tahap berikutnya.
6. Pengelolaan atas pembangunan tahap berikutnya akan dilakukan secara terpisah dari pengelolaan Sarusun Pearl Garden Resort Apartment oleh Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Pelaku Pembangunan.
7. Dalam hal pembangunan tahap berikutnya berdiri diatas tanah bersama yang mengakibatkan adanya perubahan NPP sebagaimana tercantum dalam Uraian Pertelaan, maka NPP atas Pearl Garden Resort Apartment tahap I yang sudah ada tidak dapat dilakukan perubahan dengan alasan apapun kecuali ada penetapan lain dari instansi Pemerintah yang berwenang.
8. Hal-hal yang bersifat teknis terkait dengan pelaksanaan pembangunan tahap berikutnya akan diatur lebih lanjut dalam Kesepakatan Bersama antara Pengurus Perhimpunan dan Pelaku Pembangunan atau dengan pihak yang ditunjuk oleh Pelaku Pembangunan disertai dengan Surat Kuasa.
9. Perjanjian Kerjasama sebagaimana dimaksud pada angka 8 merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Anggaran Dasar ini dan harus dilaksanakan serta dipatuhi oleh PPPSRS dan Pelaku Pembangunan.

BAB XVI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 35

1. Dengan telah disesuaikannya Anggaran Dasar ini, maka anggaran Dasar yang berlaku sebelumnya dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.
2. 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.
3. Segala sesuatu yang diatur dalam ketentuan umum Anggaran Dasar ini, berlaku juga bagi Anggaran Rumah Tangga dan jika diantara keduanya ada pertentangan dan/atau ketidaksesuaian makna dan tujuan, maka yang berlaku adalah ketentuan yang dimaksud dalam Anggaran Dasar ini.
4. Anggaran Dasar ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan disahkan.

Ditetapkan dan disahkan di Jakarta.
pada tanggal :

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT**

KETUA,



(HINDARTO BUDIONO)

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT

SEKRETARIS,



(ELY HIDAJAT)

DICATAT DAN DISAHKAN

NOMOR : 486 Tahun 2021

TANGGAL : 18 November 2021

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

