

**ANGGARAN RUMAH TANGGA (“ART”)  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT**

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

- (1) Kecuali ditentukan lain dalam ART ini, seluruh definisi-definisi yang dipergunakan dalam ART mempunyai arti dan maksud yang sama dengan definisi-definisi sebagaimana dimaksud dalam AD Perhimpunan.
- (2) Anggaran Rumah tangga ini adalah bagian yang tidak terpisahkan dari dan merupakan satu kesatuan dengan anggaran dasar.
- (3) anggaran rumah tangga ini disusun dengan tujuan untuk mengatur atau memberikan penjelasan terhadap ketentuan yang belum diatur dalam anggaran dasar.

**BAB II**

**KEANGGOTAAN PPPSRS**

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 2

- (1) Keanggotaan PPPSRS PEARL GARDEN RESORT APARTMENT terdiri dari:
  - a. Anggota pemilik adalah pemilik yang telah terdaftar dalam buku anggota; dan
  - b. Anggota penghuni adalah penghuni yang telah terdaftar dalam buku daftar anggota
- (2) Tata cara penerimaan anggota baru sebagai berikut:
  - a. Pemilik baru yang menerima penyerahan hak kepemilikan dan penghuni sarusun harus melaporkan kepada PPPSRS dan melaporkan data kependudukannya kepada RT dan RW setempat.
  - b. Setiap pemindahtanganan kepemilikan maupun penghunian sebagaimana dimaksud dalam anggaran rumah tangga ini, didaftarkan pada PPPSRS dengan menggunakan formulir pendaftaran yang disediakan.
- (3) Pemilik baru wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - a. Menunjukkan SHM sarusun dan menyerahkan 1 fotokopi;
  - b. Menunjukkan surat bukti asli yang membuktikan adanya peralihan hak dan menyerahkan fotokopinya.
  - c. Menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai pemilik sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.
  - d. menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan/atau tanda bukti pembayaran lainnya yang berkaitan dengan sarusun yang diserahkan atau dialihkan haknya.

- (4) Keanggotaan PPPSRS mulai berlaku sejak perseorangan atau badan hukum didaftarkan sebagai anggota di dalam buku daftar anggota.

## Bagian Kedua

### Berakhirnya Status Keanggotaan

#### Pasal 3

Keanggotaan PPPSRS berakhir jika pemilik atau penghuni tidak lagi mempunyai hak atas sarusun dikarenakan telah terjadinya peralihan hak kepemilikan atau kepenghunian atas sarusun kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Bagian Ketiga

### Buku Daftar Anggota

#### Pasal 4

- (1) Buku daftar anggota disimpan dan dikelola oleh pengurus.
- (2) Buku daftar anggota ini berfungsi sebagai:
  - a. Sumber data yang sah sebagai acuan dalam menentukan nama-nama anggota PPPSRS yang diundang dalam rapat umum;
  - b. Sumber data dalam hal alamat surat menyurat, alamat tagihan dan segala sesuatu yang menyangkut dengan anggota PPPSRS; dan
  - c. Sarana pencatatan status kepemilikan atau kepenghunian serta segala perubahan yang terjadi.

## BAB III

### **PENGURUS DAN PENGAWAS**

#### Pasal 5

- (1) Pengurus dan Pengawas Perhimpunan dipilih dari dan oleh Anggota Pemilik yang menghuni Rumah Susun untuk masa jabatan 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal pengangkatan.
- (2) Pengurus dan Pengawas Perhimpunan dipilih paling banyak untuk 2 (dua) kali masa jabatan.
- (3) Pembagian tugas tiap-tiap Anggota Pengurus dan Pengawas Perhimpunan ditetapkan dalam Peraturan Organisasi Perhimpunan yang disahkan oleh Rapat Pengurus dan Pengawas sesuai kewenangan.
- (4) 4 (empat) bulan menjelang berakhirnya masa jabatan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan, Pengurus dan Pengawas wajib:
  - a. Memberitahukan secara tertulis kepada Anggota Perhimpunan mengenai berakhirnya masa jabatan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan dan mempersiapkan laporan pertanggung jawaban kinerjanya yang akan disampaikan pada Rapat Umum;
  - b. Membentuk Panitia Musyawarah pemilihan Pengurus dan Pengawas untuk periode berikutnya;

- (5) Panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b harus berjumlah ganjil terdiri dari seorang ketua, seorang sekretaris, seorang bendahara dan 2 orang anggota bertugas untuk mempersiapkan pelaksanaan pemilihan Pengurus dan Pengawas paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya periode kepengurusan PPPSRS bertugas sebagai berikut:
- a. melakukan penjaringan bakal calon Paket Ketua dan Sekretaris Pengurus dan calon Paket Ketua dan Sekretaris Pengawas dengan menggunakan formulir pendaftaran.
  - b. Melakukan verifikasi administratif bakal calon Paket sesuai persyaratan pengurus dan pengawas sebagaimana diatur dalam pasal 17 Anggaran Dasar.
  - c. Mengumumkan para bakal calon dalam Rapat Umum yang telah memenuhi persyaratan untuk ditetapkan sebagai calon Paket Pengurus dan Calon Paket Pengawas untuk dipilih.
  - d. Menyelenggarakan rapat musyawarah pemilihan pengurus dan pengawas dengan mengundang seluruh pemilik dan undangan harus disampaikan paling lambat 14 hari sebelum penyelenggaraan rapat disertai dengan Tata Tertib rapat.
  - e. Bakal calon Paket Pengurus dan Pengawas yang telah ditetapkan sebagai calon harus menyampaikan visi dan misi sebelum dipilih menjadi pengurus dan pengawas.
  - f. Panitia Musyawarah dalam melaksanakan tugasnya dapat dibantu oleh pengelola.
  - g. Panitia Musyawarah melakukan konsultasi dengan dinas perumahan terkait dengan persyaratan pengurus dan pengawas.
  - h. Panitia Musyawarah tidak dapat mencalonkan diri sebagai pengurus dan/atau pengawas.
  - i. Membuat berita acara musyawarah pemilihan pengurus dan pengawas.
- (6) Masa tugas Panitia Musyawarah berakhir setelah terpilihnya pengurus dan pengawas dan disampaikan laporan secara tertulis kepada Dinas yang membidangi urusan pemerintahan di bidang perumahan dan ditembuskan kepada Walikota Kota Administrasi setempat.

#### Pasal 6

- (1) Pengurus dan Pengawas Perhimpunan berhenti karena:
- a. Telah berakhir periode kepengurusan;
  - b. Pengurus dan/atau Pengawas mengundurkan diri;
  - c. Diberhentikan dalam RUA;
  - d. Tindakan indisipliner;
  - e. Meninggal dunia; dan
  - f. Tidak memenuhi syarat sebagai pengurus dan pengawas.
- (2) Tindakan indisipliner sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf d pasal ini, antara lain adalah:
- a. Melanggar ketentuan AD Perhimpunan, ART Perhimpunan, Keputusan Rapat Pengurus, Rapat Umum atau Tata Tertib; dan
  - b. Tidak hadir dalam rapat Pengurus tanpa pemberitahuan dan alasan yang sah sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut.

- (3) Perubahan kepengurusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a untuk jabatan ketua dan sekretaris dilakukan melalui RUA.
- (4) RUA sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan rapat umum yang diselenggarakan untuk pemilihan pengurus PPPSRS dilakukan dengan mekanisme pengambilan keputusan sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
- (5) Dalam hal terjadi perubahan jabatan Ketua Pengurus atau Ketua Pengawas sebelum berakhirnya periode kepengurusan yang disebabkan karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c, huruf e dan huruf f, maka digantikan oleh Sekretaris hingga berakhirnya masa jabatan.
- (6) Dalam hal terjadi perubahan jabatan Sekretaris Pengurus atau Sekretaris Pengawas sebelum berakhirnya periode kepengurusan yang disebabkan karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c, huruf e dan huruf f, maka digantikan oleh anggota pengurus hingga berakhirnya masa jabatan.
- (7) Pergantian Jabatan Ketua dan atau Sekretaris Pengurus atau Ketua dan Sekretaris Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) dilaksanakan melalui rapat pengurus atau rapat pengawas dengan berita acara rapat pengurus atau rapat pengawas.

#### Pasal 7

- (1) Pemberian sanksi atas tindakan indisipliner sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) dijatuhkan oleh Tim ad hoc yang dibentuk dan diketuai oleh pengawas yang beranggotakan 1 (satu) orang Ketua merangkap anggota dan 4 (empat) orang anggota yang terdiri atas Pengawas, anggota Perhimpunan.
- (2) Pengisian lowongan antar waktu Pengurus yang disebabkan karena hal sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 ayat (1), dilakukan dengan Rapat Pengurus.
- (3) Pengisian lowongan antar waktu Pengawas yang disebabkan karena hal sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 ayat (1), dilakukan dengan Rapat Pengawas.
- (4) Masa jabatan Pengurus dan Pengawas antar waktu dimulai sejak tanggal pengangkatan sampai dengan berakhirnya masa jabatan Pengurus dan Pengawas yang digantikannya.

### BAB IV

## PENGELOLA

#### Pasal 8

- (1) Pengelola dapat dibentuk atau ditunjuk dan diberi tugas oleh Pengurus Perhimpunan.
- (2) Pengelola bertanggung jawab kepada Pengurus Perhimpunan dalam pelaksanaan pengelolaan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (3) Pengurus Perhimpunan dapat memutuskan hubungan kerja secara sepihak apabila Pengelola ternyata tidak mampu melaksanakan tugas-tugas yang diberikan.
- (4) Pengelola yang ditunjuk oleh Pengurus Perhimpunan harus berbadan hukum serta mampu bekerja secara profesional melaksanakan pengelolaan Rumah Susun.
- (5) Dalam menunjuk Pengelola, Pengurus Perhimpunan membentuk panitia penunjukan/pelelangan pengelola.

## Pasal 9

- (1) Panitia sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (5) berkewajiban sekurang-kurangnya sebagai berikut:
  - a. Menetapkan rencana dan kriteria penilaian;
  - b. Mengumumkan secara luas;
  - c. Menilai proposal yang diajukan; dan
  - d. Menetapkan usulan pengelola yang ditunjuk.
- (2) Kriteria pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan antara lain:
  - a. Mempunyai tenaga ahli dan sumber daya manusia yang cukup;
  - b. Mempunyai pengalaman di bidang pengelolaan Rumah Susun
  - c. Mempunyai modal yang cukup untuk melaksanakan pengelolaan Rumah Susun; dan
  - d. Mempunyai kredibilitas dan tingkat kepercayaan publik yang baik.
- (3) Pengelola yang ditunjuk dalam melaksanakan pengelolaan Rumah Susun harus terdaftar dan mendapat izin usaha dan izin operasional bidang pengelolaan Rumah Susun dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta sebagaimana diatur dalam Pasal 56 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik beserta perubahannya.

## Pasal 10

Pengelola mempunyai tugas, hak dan kewajiban sebagaimana telah diatur dalam Anggaran Dasar Perhimpunan.

## BAB V

### **MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT**

#### Bagian Kesatu

#### Rapat Pengurus

## Pasal 11

- (1) Rapat Pengurus diadakan sekurang-kurangnya 2 (dua) bulan sekali atau dapat dipanggil sewaktu-waktu oleh Pengurus apabila dipandang perlu. Panggilan sebagaimana dimaksud di atas harus dilakukan secara tertulis dan disampaikan kepada seluruh Pengurus berikut materi yang akan dibahas dalam waktu sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kalender sebelum rapat diadakan. Panggilan itu harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.
- (2) Apabila seluruh Pengurus hadir, panggilan tertulis terlebih dahulu tidak disyaratkan.
- (3) Rapat Pengurus diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan atau tempat lain dalam satu wilayah kota dengan Rumah Susun.
- (4) Rapat Pengurus dipimpin oleh Ketua dan dalam hal ia tidak hadir atau berhalangan, dipimpin oleh Sekretaris dan apabila Sekretaris berhalangan hadir dapat dipimpin oleh salah seorang Pengurus yang ditunjuk oleh Rapat Pengurus.
- (5) Rapat Pengurus berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan program kerja Pengurus serta merencanakan program kerja berikutnya.
- (6) Rapat Pengurus adalah sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat

hanya jika sekurang-kurangnya dihadiri oleh lebih dari separuh jumlah Pengurus.

- (7) Pengambilan keputusan Rapat Pengurus dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat. Dalam hal tidak tercapai keputusan musyawarah muafakat, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak.
- (8) Berita Acara Rapat Pengurus dibuat oleh salah seorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh Ketua Rapat untuk tujuan tersebut dan kemudian harus ditandatangani oleh Ketua Rapat atau Sekretaris dan yang membuat Berita Acara dimaksud untuk memastikan kelengkapan dan kebenaran Berita Acara tersebut. Apabila Berita Acara Rapat dibuat oleh Notaris, maka tanda tangan Ketua Rapat atau Sekretaris tidak disyaratkan. Salinan atau kutipan Berita Acara Rapat Pengurus yang benar harus ditandatangani oleh semua Pengurus yang hadir atau dikeluarkan oleh Notaris yang membuat Berita Acara tersebut.
- (9) Pengurus dapat mengambil keputusan-keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Pengurus, asalkan setiap Pengurus telah diberitahu secara tertulis dengan semestinya mengenai naskah keputusan-keputusan yang akan diambil oleh Pengurus dan telah memberikan persetujuannya dengan menandatangani surat keputusan tersebut. Keputusan-keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat Pengurus.

## Rapat Pengawas

### Pasal 12

- (1) Rapat Pengawas diadakan sekurang-kurangnya 2 (dua) bulan sekali atau dapat dipanggil sewaktu-waktu oleh Pengawas apabila dipandang perlu. Panggilan harus dilakukan secara tertulis dan disampaikan kepada seluruh Pengawas berikut materi yang akan dibahas dalam waktu sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kalender sebelum rapat diadakan. Panggilan itu harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.
- (2) Apabila seluruh Pengawas hadir, panggilan tertulis terlebih dahulu tidak disyaratkan
- (3) Rapat Pengawas diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan atau tempat lain dalam satu wilayah kota dengan Rumah Susun.
- (4) Rapat Pengawas dipimpin oleh Ketua dan dalam hal ia tidak hadir atau berhalangan, dipimpin oleh Sekretaris dan apabila Sekretaris berhalangan hadir dapat dipimpin oleh salah seorang Pengawas yang ditunjuk oleh Rapat Pengawas.
- (5) Rapat Pengawas berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan kegiatan pengawasan terhadap program kerja Pengurus serta merencanakan kegiatan pengawasan terhadap program kerja berikutnya.
- (6) Rapat Pengawas adalah sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat hanya jika sekurang-kurangnya dihadiri oleh lebih dari separuh jumlah Pengawas.
- (7) Rapat Pengawas dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat. Dalam hal tidak tercapai keputusan musyawarah muafakat, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak.
- (8) Berita Acara Rapat Pengawas dibuat oleh salah seorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh Ketua Rapat untuk tujuan tersebut dan kemudian harus ditandatangani oleh Ketua Rapat atau Sekretaris dan yang membuat Berita Acara dimaksud untuk memastikan

kelengkapan dan kebenaran Berita Acara tersebut. Apabila Berita Acara Rapat dibuat oleh Notaris, maka tanda tangan Ketua Rapat atau Sekretaris tidak disyaratkan. Salinan atau kutipan Berita Acara Rapat Pengawas yang benar harus ditandatangani oleh semua Pengawas yang hadir atau dikeluarkan oleh Notaris yang membuat Berita Acara tersebut.

- (9) Pengawas dapat mengambil keputusan-keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Pengawas, asalkan setiap Pengawas telah diberitahu secara tertulis dengan semestinya mengenai naskah keputusan-keputusan yang akan diambil oleh Pengawas dan telah memberikan persetujuannya dengan menandatangani surat keputusan tersebut. Keputusan-keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat Pengawas.

## Rapat Gabungan

### Pasal 13

- (1) Pengawas bersama-sama Pengurus wajib mengadakan Rapat Gabungan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.
- (2) Rapat Gabungan diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan atau tempat lain dalam satu wilayah kota dengan Rumah Susun.
- (3) Panggilan untuk menghadiri Rapat Gabungan harus dilakukan oleh Pengurus secara tertulis dan disampaikan kepada seluruh Pengurus dan Pengawas berikut materi yang akan dibahas dalam waktu sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kalender sebelum rapat diadakan. Panggilan itu harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.
- (4) Apabila seluruh Pengurus dan Pengawas hadir, panggilan tertulis terlebih dahulu tidak disyaratkan.
- (5) Rapat Gabungan dapat mengambil keputusan apabila dihadiri oleh lebih 50% (lima puluh persen) dari jumlah Pengurus dan Pengawas.
- (6) Rapat Gabungan dilakukan untuk membahas berbagai permasalahan operasional pengelolaan Rumah Susun dan tidak dilakukan untuk memutuskan hal-hal yang bersifat kepengurusan PPPSRS. Dalam Rapat Gabungan dimaksud, Ketua Pengurus berperan sebagai pimpinan rapat. Dalam hal Ketua Pengurus berhalangan maka yang bersangkutan dapat menunjuk anggota Pengurus lainnya sebagai orang yang mewakilinya.
- (7) Rapat Gabungan dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat. Dalam hal tidak tercapai keputusan musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak.
- (8) Keputusan Rapat Gabungan antara Pengawas dan Pengurus merupakan keputusan yang mengikat bagi semua Pengurus dan Pengawas.

## Bagian Kedua

### Rapat Umum Tahunan

#### Pasal 12

- (1) Rapat Umum Tahunan harus diadakan setahun sekali, selambat-lambatnya pada akhir bulan ke-4 (empat) setelah berakhirnya tahun buku Perhimpunan.

- (2) Dalam Rapat Umum Tahunan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini:
  - a. Pengurus harus memberikan laporan pertanggungjawaban mengenai kepengurusan Perhimpunan dan administrasi keuangan selama tahun buku yang lalu;
  - b. Pengurus harus memberikan Laporan Keuangan Perhimpunan tahun buku yang lalu yang telah diaudit oleh Akuntan Publik yang independen, harus diajukan kepada rapat untuk mendapatkan persetujuan dan pengesahan; dan
  - c. Membahas hal-hal lain yang seharusnya diajukan dalam Rapat Umum Tahunan sesuai dengan AD Perhimpunan.
- (3) Rapat Umum tahunan yang telah memenuhi kuorum dan prosedur sebagaimana diatur dalam anggaran dasar, dapat mengambil keputusan yang sah untuk menerima atau menolak pertanggungjawaban kepengurusan Perhimpunan.

### Bagian Ketiga

#### Rapat Umum Luar Biasa

##### Pasal 13

- (1) Rapat Umum Luar Biasa diadakan bilamana dipandang perlu oleh Pengurus berdasarkan keputusan Rapat Pengurus atau atas permintaan secara tertulis dari Anggota yang sekurang-kurangnya mewakili 1/2 (setengah) dari seluruh anggota Perhimpunan, dengan menyebutkan tanggal dan tempat rapat tersebut akan diadakan serta pokok pembahasan (materi yang di bahas).
- (2) Pengurus harus menentukan waktu untuk menyelenggarakan rapat tersebut dan memberitahukan kepada seluruh Anggota mengenai akan diadakannya Rapat Umum Luar Biasa dalam waktu tidak lebih dari 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permintaan dari Anggota.
- (3) Apabila Pengurus tidak mengundang rapat dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah diterimanya permintaan tertulis tersebut, maka para Anggota yang menandatangani permintaan tersebut berhak untuk mengundang sendiri rapat tersebut atas biaya Perhimpunan, dengan memperhatikan secara seksama ketentuan-ketentuan dalam AD Perhimpunan. Rapat tersebut akan dipimpin oleh Ketua Rapat yang dipilih dari mereka yang hadir. Apabila semua persyaratan dalam AD Perhimpunan berkenaan dengan pokok pembahasan, pemberitahuan, kuorum dan pengambilan suara telah dipenuhi segala keputusan dalam rapat tersebut adalah sah dan mengikat.

### Bagian Keempat

#### Tempat dan Undangan Rapat Umum

##### Pasal 14

- (1) Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan dalam AD Perhimpunan, setiap Rapat Umum harus diadakan di lokasi Rumah Susun pada waktu di luar jam kerja dan/atau pada hari libur.
- (2) Dalam hal di Rumah Susun tidak memungkinkan untuk dilakukan rapat, maka rapat dapat diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan atau di tempat lain dalam wilayah yang sama dengan wilayah Kota Rumah Susun dengan tetap mempertimbangkan waktu yang memungkinkan para anggota perhimpunan dapat hadir.
- (3) Undangan untuk Rapat Umum harus dilakukan secara tertulis, ditandatangani oleh pihak yang mengundang rapat tersebut dan disampaikan kepada para Anggota dalam waktu tidak kurang dari 14 (empat belas) hari kalender sebelum rapat tersebut diadakan.



- (4) Undangan tersebut harus menyebutkan tempat, tanggal, waktu, maupun acara rapat (pokok pembahasan). Undangan untuk Rapat Umum Tahunan harus disertai dengan salinan Laporan Keuangan dari tahun buku yang lalu dan pemberitahuan bahwa aslinya telah tersedia untuk diperiksa oleh para Anggota di sekretariat sejak tanggal undangan untuk rapat sampai 7 (tujuh) hari kalender sebelum Rapat Umum Tahunan.
- (5) Rapat dapat mempertimbangkan hal-hal yang tidak tercantum dalam acara, asalkan semua yang hadir menyetujuinya.
- (6) Usul-usul tambahan dari para Anggota harus dimasukkan dalam acara rapat jika usul yang bersangkutan telah diajukan secara tertulis kepada Pengurus oleh Anggota yang mewakili sekurang-kurangnya 1/2 (setengah) dari jumlah seluruh anggota perhimpunan dan telah diterima oleh Pengurus selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kalender sebelum tanggal rapat.

#### Bagian Kelima

#### Pimpinan Rapat Umum

#### Pasal 15

- (1) Kecuali ditentukan lain dalam AD Perhimpunan, maka Rapat Umum dipimpin oleh seorang pimpinan.
- (2) Pimpinan rapat umum dipilih dari anggota yang hadir dan memenuhi syarat untuk memimpin rapat umum dalam hal agenda rapat pemilihan pengurus dan pengawas.
- (3) Berita acara Rapat harus dibuat oleh salah seorang yang hadir dan ditunjuk oleh Ketua Rapat dan harus ditandatangani oleh Ketua Rapat dan Sekretaris atau pimpinan rapat. Dalam hal berita acara Rapat dibuat oleh Notaris, tandatangan tidak disyaratkan. Berita acara itu merupakan bukti sah dari semua keputusan-keputusan dan kebijakan yang ditetapkan.

#### Bagian Keenam

#### Hak Suara Dalam Rapat Umum

#### Pasal 16

- (1) Hak Suara Kepemilikan dan Pengelolaan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dalam rapat Umum sebagaimana dimaksud dalam huruf b dan huruf c pasal 13 Anggaran Dasar adalah meliputi sebagai berikut :
  - a. Persetujuan pembentukan atau penunjukan Pengelola.
  - b. Pembahasan dan penetapan besaran luran Pengelolaan Lingkungan (service charge) setiap anggota yang harus dibayar setiap bulannya.
  - c. Pembahasan dan penetapan besaran Biaya dana endapan (Sinking Fund).
  - d. Penilaian dan persetujuan Laporan Pertanggungjawaban Keuangan Pengurus.
  - e. Pembahasan dan penetapan Program Kerja Tahunan Pengurus.
  - f. Pembahasan dan persetujuan penggunaan biaya Dana Endapan (Sinking Fund) untuk pembiayaan yang bersifat besar dan insidental yang tidak termasuk dalam biaya pengelolaan yang bersumber dari luran IPL (Service Charge).
  - g. Pembahasan dan persetujuan pemanfaatan Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah Bersama untuk dikomersilkan.
  - h. Pembahasan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung.

- i. Pembahasan biaya perpanjangan sertifikat HGB atas tanah bersama.
  - j. Pembahasan biaya asuransi kebakaran Gedung dan Asuransi lainnya.
- (2) Hak Suara Kepemilikan dan Pengelolaan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dalam rapat Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dimiliki oleh Anggota Pemilik berdasarkan bukti kepemilikan sah yang dimilikinya.
  - (3) Hak Suara Kepemilikan dan Pengelolaan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikuasakan kepada penghuni berdasarkan surat kuasa.
  - (4) Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah penghuni yang menyewa/ menempati/memanfaatkan unit Hunian Pemilik NPP dan tidak dapat dikuasakan kepada penghuni lain yang bukan penyewa menempati/memanfaatkan unit pemilik NPP.

## Bagian Ketujuh

### Kuorum dan Pengambilan Keputusan

#### Pasal 17

- (1) Kuorum dan pengambilan keputusan dalam rapat umum pemilihan pengurus dan pengawas dinyatakan sah apabila memenuhi kuorum kehadiran lebih dari 50 % dari jumlah anggota pemilik atau wakil pemilik sah.
- (2) Dalam hal kuorum kehadiran kurang atau sama dengan 50% dari jumlah anggota pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka berlaku mutatis dan mutandis sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) pasal 28 Anggaran Dasar.

## BAB VI

### KEUANGAN

#### Umum

#### Pasal 18

Kuangan Perhimpunan diperoleh dari:

- (1) Iuran Pengelolaan yang berasal dari Pemilik dan/atau Penghuni sesuai dengan Pasal 57 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dan Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik beserta perubahannya.
- (2) Dana Endapan (Sinking Fund) yang berasal dari Pemilik dan/atau Penghuni yang merupakan penyisihan dana guna pembiayaan jangka panjang untuk peningkatan kualitas Rumah Susun.
- (3) Hasil dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dapat berupa:
  - a. Sewa ruangan pertemuan;
  - b. Sewa pancang Base Transceiver Station;
  - c. Penempatan mesin anjungan tunai Mandiri (ATM);
  - d. Jaringan internet;
  - e. Pemasangan media iklan; dan/atau
  - f. Bentuk pemanfaatan lainnya.

- (4) Sumber-sumber lain yang sah sepanjang tidak bertentangan dengan AD Perhimpunan dan ART Perhimpunan.

#### Bagian Kesatu

#### Kewajiban Keuangan Anggota

#### Pasal 19

- (1) Membayar iuran Pengelolaan. Besarnya iuran Pengelolaan dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional setiap Sarusun atau luas Sarusun dikali tarif iuran setiap meter persegi per bulan, yang ditetapkan oleh Rapat Umum dengan memperhatikan segi-segi keadilan dan dapat ditinjau kembali sesuai perkembangan harga barang dan jasa yang berlaku.
- (2) Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Kewajiban pembayaran PBB serta pajak-pajak atau iuran lainnya yang berhubungan dengan kepemilikan Sarusun harus ditanggung dan dibayar oleh masing-masing Pemilik atau Penghuni.
- (3) Membayar iuran Dana Endapan (Sinking Fund). Besarnya Dana Endapan dihitung berdasarkan jumlah total perkiraan biaya untuk perbaikan atau penggantian maupun renovasi besar pada benda bersama dan bagian bersama, yang ditetapkan oleh Rapat Umum dengan memperhitungkan dari berbagai aspek. Prinsip penentuan iuran Dana Endapan per meter persegi per bulan dilakukan dengan cara membagi perkiraan rencana biaya per tahun yang harus dicadangkan terhadap total luas Rumah Susun sesuai dengan besarnya Nilai Perbandingan Proporsional.
- (4) Membayar tagihan pemakaian listrik dan air atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama. Besarnya tagihan listrik dan air dihitung berdasarkan jumlah pemakaian per bulan sesuai ketentuan perundang-undangan.
- (5) Membayar premi Asuransi Kebakaran dan Asuransi lainnya yang dianggap perlu akan diatur dalam peraturan khusus yang ditetapkan dalam Rapat Umum Anggota.

#### Pasal 20

- (1) Perhimpunan sebagai badan hukum diwajibkan untuk membuka rekening pada satu atau lebih bank di kota Perhimpunan berdomisili yang ditentukan oleh Pengurus dan seluruh penerimaan keuangan Perhimpunan disimpan dalam rekening tersebut.
- (2) Penandatanganan warkat Bank atau surat-surat berharga dilakukan oleh 2 (dua) orang yang terdiri dari Ketua dan Sekretaris atau Ketua dan Bendahara atau Sekretaris dan Bendahara.

#### Pasal 21

Semua dana yang tidak akan digunakan langsung wajib disimpan di bank pada rekening Perhimpunan, kecuali kas kecil dan biaya operasional.

#### Pasal 22

Dana yang diterima dengan alasan apapun tidak boleh disimpan atas nama dan/atau pada rekening pribadi Pengurus.

#### Pasal 23

- (1) Penggunaan keuangan dan pertanggungjawabannya harus sesuai dengan program yang telah disahkan dalam rapat umum.

- (2) Semua pemasukan dan pengeluaran Perhimpunan harus dibukukan secara tertib berdasarkan standar akuntansi yang benar dan baik, sesuai pedoman Standar Akuntansi Indonesia yang disusun oleh Ikatan Akuntan Indonesia.
- (3) Pada setiap akhir tahun buku harus dibuatkan Laporan Keuangan yang telah diaudit oleh akuntan publik yang independen untuk diteruskan kepada Anggota.

#### Pasal 24

- (1) Tahun buku Perhimpunan dimulai pada tanggal 1 (satu) Januari dan berakhir pada tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember tahun yang sama.
- (2) Setiap tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember buku-buku Perhimpunan harus ditutup. Buku Perhimpunan ditutup untuk pertama kalinya pada tahun penyerahan kunci pertama kali.

#### Pasal 25

- (1) Menjelang Rapat Umum Tahunan, Pengurus harus mempersiapkan rencana kerja dan anggaran operasional untuk periode mendatang dan mengajukannya pada Rapat Umum untuk mendapatkan persetujuan.
- (2) Bila periode anggaran telah habis dan Rapat Umum Tahunan belum diselenggarakan, Pengurus dapat membiayai operasional bulanan dengan dana sebesar 1/12 (satu per dua belas) anggaran operasional tahun buku sebelumnya.

#### Pasal 26

- (1) Setiap Anggota berhak untuk melihat Laporan Keuangan Perhimpunan melalui **sistem informasi** dan komunikasi yang dapat diakses oleh anggota perhimpunan secara online.
- (2) Dalam hal laporan keuangan Perhimpunan belum dapat diakses oleh anggota secara online sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengurus perhimpunan wajib menyampaikan laporan keuangan yang telah diaudit kepada anggota perhimpunan.
- (3) Apabila pengurus perhimpunan tidak menyampaikan laporan keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka anggota dapat meminta secara tertulis kepada pengurus perhimpunan dan pengurus wajib menjawab secara tertulis paling lama 7 hari sejak diterimanya surat permintaan anggota dimaksud.

### BAB VII

#### PEMBIAYAAN KEGIATAN PENGELOLAAN DAN DANA ENDAPAN (SINKING FUND)

##### Umum

##### Biaya Pengelolaan

#### Pasal 27

- (1) Biaya Pengelolaan (Service Charge) adalah biaya yang dibutuhkan untuk menyelenggarakan kegiatan pengelolaan atas seluruh objek kepemilikan bersama yang meliputi benda, bagian dan tanah bersama dan biaya lainnya berdasarkan Keputusan Rapat Umum :
  - a. Biaya untuk pengoperasian seluruh fasilitas bangunan termasuk biaya pemakaian listrik, air, telepon dan retribusi air limbah.
  - b. Biaya untuk penyelenggaraan kegiatan pemeliharaan rutin.
  - c. Biaya untuk penyelenggaraan kegiatan keamanan.

- d. Biaya untuk penyelenggaraan kegiatan kebersihan.
  - e. Biaya untuk penyelenggaraan kegiatan administrasi dan keuangan.
  - f. Biaya-biaya retribusi yang ditetapkan oleh Perhimpunan.
  - g. Pajak-pajak sesuai dengan yang ditetapkan Undang-Undang.
  - h. Biaya untuk mendapatkan semua perijinan yang diperlukan.
- (2) Biaya-biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibahas dan ditetapkan dalam rapat umum dalam bentuk program kerja dan anggaran yang dituangkan dalam akta berita acara rapat umum.
  - (3) Besaran biaya pengelolaan (IPL/Service Charge) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dibebankan kepada anggota perhimpunan persequer Meter yang dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional dan ditetapkan dalam rapat umum Anggota.
  - (4) Seluruh kegiatan pengelolaan yang bersifat Operasioanal dibiayai dari Iuran Pengelolaan/Service Charge.
  - (5) Dalam hal terdapat kelebihan biaya pengelolaan yang bersumber dari Iuran Pengelolaan Lingkungan/Service Charge anggota perhimpunan, maka kelebihan tersebut dimasukkan sebagai dana endapan (Sinking fund).

#### Bagian Kesatu

#### Dana Endapan (Sinking Fund)

#### Pasal 28

- (1) Dana endapan (Sinking Fund) sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 ayat (2) hanya dapat digunakan untuk pembiayaan yang bersifat khusus danmembutuhkan biaya yang cukup besar antara lain:
  - a. Perbaikan-perbaikan besar pada peralatan kelengkapan bangunan yang tidak termasuk dalam kegiatan pemeliharaan rutin.
  - b. Penggantian peralatan kelengkapan bangunan seperti pompa-pompa, genset, chiller AC dan lain sebagainya, sehingga tidak dapat digunakan lagi dan/atau tidak dapat dilakukan perbaikan.
  - c. Peningkatan kualitas bangunan seperti pengecatan bangunan, perbaikan konstruksi bangunan, renovasi curtainwall, maupun penambahan fasilitas-fasilitas baru.
  - d. Modifikasi peralatan kelengkapan bangunan agar dapat menghasilkan tingkat efisiensi yang lebih tinggi, maupun memberikan hasil yang lebih baik.
- (2) Besaran dana endapan (Sinking Fund) dihitung berdasarkan biaya Perkiraan kebutuhan Dana Cadangan (Sinking Fund) per tahun dengan berpedoman pada perkiraan umur ekonomis serta biaya untuk pengadaan kembali atau penggantian masing-masing peralatan kelengkapan bangunan yang ada yang ditetapkan dalam Rapat Umum.
- (3) Dana Cadangan (Sinking Fund) yang belum digunakan merupakan bagian dari Harta Kekayaan Perhimpunan dan dicatat dalam Buku Daftar Kekayaan Perhimpunan secara terpisah dari rekening iuran pengelolaan, sesuai dengan Kelompoknya masing-masing.
- (4) Penggunaan dana Cadangan (Sinking Fund), harus mendapat persetujuan dalam rapat umum.

#### BAB VIII

## **PERALIHAN DAN PENYERAHAN HAK PENGGUNAAN SARUSUN**

### **Pasal 29**

Pemilik baru yang menerima penyerahan hak kepemilikan Sarusun baik sebagian maupun seluruhnya, harus mencantumkan secara tegas beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajibannya serta kewajiban-kewajiban lainnya dalam suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

### **Pasal 30**

Setiap pemindahtanganan kepemilikan maupun penghunian sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Rumah Tangga ini, harus didaftarkan pada Perhimpunan dengan menggunakan formulir pendaftaran yang disediakan.

### **Pasal 31**

Untuk pendaftaran akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ART ini, Pemilik baru wajib memenuhi ketentuan-ketentuan pendaftaran sebagai berikut:

1. Menunjukkan asli SHM Sarusun dan menyerahkan 1 (satu) fotokopinya.
2. Menunjukkan surat-surat bukti asli yang membuktikan adanya peralihan hak atas hubungan hukum tertentu dan menyerahkan fotokopinya.
3. Menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai Pemilik sesuai dengan ketentuan Pasal 30 ayat (1) AD Perhimpunan.
4. Menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan/atau tanda bukti pembayaran lainnya yang berkaitan dengan Sarusun yang diserahkan atau dialihkan haknya.

### **Pasal 32**

Penghuni atau penyewa yang mengambil manfaat atas penggunaan Sarusun, harus menyampaikan perjanjian kepada Pengurus Perhimpunan untuk didaftarkan dalam buku daftar Anggota Perhimpunan.

## **BAB IX**

### **PERPANJANGAN HAK ATAS TANAH**

#### **Pasal 33**

- (1) Dua tahun sebelum berakhirnya masa berlaku Hak Atas Tanah Bersama, Pengurus harus mengajukan permohonan perpanjangan sesuai ketentuan yang berlaku dan wajib memberitahukan kepada seluruh anggota Pemilik.
- (2) Semua biaya sebagai akibat perpanjangan hak atas tanah bersama akan ditanggung oleh semua Pemilik.

#### **Pasal 34**

- (1) Permohonan perpanjangan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui Perhimpunan, dapat dilayani bila yang bersangkutan telah memenuhi segala kelengkapan yang diperlukan serta memenuhi segala kewajiban keuangan maupun kewajiban lainnya.
- (2) Semua biaya yang timbul sebagai akibat dari adanya perpanjangan hak dimaksud, menjadi

beban dan harus dibayarkan oleh Pemilik yang mengajukan permohonan tersebut.

- (3) Setiap permohonan hak yang telah memenuhi syarat, akan disetujui dan diusulkan oleh Pengurus dan diteruskan untuk proses perpanjangannya pada Kantor Pertanahan.

## BAB X

### **PERPANJANGAN SERTIFIKAT LAIK FUNGSI BANGUNAN**

#### Pasal 35

- (1) Pengurus harus mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat Laik Fungsi bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.
- (2) Semua biaya sebagai akibat perpanjangan SLF akan ditanggung oleh Perhimpunan.
- (3) Permohonan Perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan paling lambat 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya masa berlaku Sertifikat Laik Fungsi bangunan.

## BAB XI

### **HARTA KEKAYAAN PERHIMPUNAN**

#### Pasal 36

Harta kekayaan Perhimpunan adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 AD Perhimpunan dan Pasal 18 ART.

## BAB XII

### **TATA TERTIB PENGHUNIAN**

#### Pasal 37

- (1) Setiap pemilik yang menyewakan unit sarusun hanya diperkenankan menyewakan secara 3 bulanan atau lebih, baik langsung antar pemilik dengan penyewa maupun melalui agen properti.
- (2) Agen Property sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki izin usaha dibidang penyewaan properti.
- (3) Dalam hal agen properti sebagaimana tersebut pada ayat (1) yang menjalankan usaha sewa menyewa unit sarusun dari para pemilik wajib mendaftarkan pada Perhimpunan berikut unit-unit sarusun yang akan disewakan.
- (4) Setiap Penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli atau yang memanfaatkan Sarusun, wajib menaati Tata Tertib Penghunian serta peraturan khusus lainnya yang disusun oleh Pengurus yang disetujui oleh Rapat Umum Anggota.
- (5) Setiap Penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli atau yang memanfaatkan Sarusun wajib menggunakan Sarusun sesuai dengan peruntukannya.
- (6) Setiap Penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli atau yang memanfaatkan Sarusun, berhak menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan sifat peruntukannya untuk kepentingan bersama, akan tetapi sama sekali tidak berhak untuk memonopoli baik sebagian ataupun seluruhnya untuk kepentingan pribadi.
- (7) Ketentuan-ketentuan yang belum diatur dalam Tata Tertib Penghunian yang telah disahkan dalam rapat umum yang berpotensi merugikan anggota perhimpunan akan diatur dan ditetapkan lebih lanjut oleh Pengurus dalam peraturan khusus.

## BAB XIII

### LARANGAN-LARANGAN

#### Pasal 38

Setiap Pemilik dan/atau Penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli atau yang memanfaatkan Sarusun dan/atau agen property yang menyewakan unit sarusun dilarang:

1. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, keselamatan terhadap Penghuni lain, bangunan serta lingkungan Rumah Susun.
2. Menjadikan Sarusun sebagai tempat yang bertentangan dengan kesusilaan, norma-norma agama dan adat istiadat, serta segala tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Mengubah peruntukan Sarusun dari peruntukan semula.
4. Menambah bangunan di luar Sarusun, baik untuk kepentingan pribadi maupun kepentingan tetangga dan/atau kepentingan bersama tanpa persetujuan tertulis yang sah dari Pengurus.
5. Mengambil manfaat secara tidak sah atas nilai aliran/sambungan listrik, air bersih (PAM), gas (gas negara), saluran telepon pribadi maupun saluran telepon umum.
6. Menjadikan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama baik sebagian atau seluruhnya untuk kepentingan pribadi tanpa persetujuan tertulis yang sah dari Pengurus.
7. Memelihara hewan peliharaan yang mengganggu ketertiban umum, kenyamanan dan keserasian seperti: anjing, ayam, kucing, burung dan sebagainya.
8. Memagari halaman tanah lantai dasar dan mengakui tanah lantai dasar sebagai milik pribadinya, termasuk mengunci pintu ke halaman/lantai dasar tersebut.
9. Menutup bagian ruangan jalan tangga darurat.
10. Mengubah bentuk Sarusun tanpa mendapat persetujuan dari Pengurus sesuai dengan ketentuan AD Perhimpunan dan ART.
11. Menyewakan unit sarusun secara 3 jam, harian, mingguan dan/atau 1 bulanan.
12. Menggunakan Unit Hunian sarusun yang disewa bagi Pasangan yang bukan mukhrim dan/atau bukan merupakan hubungan suami istri.

## BAB XIV

### TATA TERTIB PEMILIKAN SARUSUN

#### Pasal 39

- (1) Perhimpunan berkewajiban untuk senantiasa menjaga kesinambungan kepemilikan Sarusun dengan mendaftarkan setiap Pemilik dan/atau Penghuni dan mencatat setiap pengalihan setiap Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan juga pengalihan hak hunian atas Sarusun.
- (2) Perhimpunan berhak untuk menolak pendaftaran akta peralihan hak sebagaimana dimaksud Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 ART ini bila peralihan hak tersebut tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan.



#### Pasal 40

Pemilik dan/atau Penghuni hanya berhak menguasai ruang hak perseorangan Sarusun masing-masing sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dikelola oleh Perhimpunan.

#### Pasal 41

- (1) Pemindahan hak milik karena hubungan hukum tertentu atas Sarusun dan pendaftaran peralihan haknya pada Kantor Pertanahan setempat, harus melampirkan:
  - a. Akta PPAT dan/atau Berita Acara Lelang dari Kantor Lelang Negara;
  - b. SHM Sarusun yang bersangkutan; dan
  - c. Surat-surat lain yang diperlukan untuk pemindahan hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Ketentuan peralihan hak karena pewarisan, sama dengan ketentuan ayat (1) pasal ini, kecuali huruf a diganti dengan Surat Keterangan Kematian Pewaris dan Keterangan Waris/Fatwa Waris/Keputusan Hakim mengenai pewarisan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

### BAB XV

#### **PERBAIKAN KERUSAKAN**

#### Pasal 42

Segala kerusakan bangunan-bangunan dari bagian bersama serta benda bersama yang bersifat struktur dan/atau pekerjaan besar ditanggulangi bersama oleh Perhimpunan dan pelaku pembangunan.

#### Pasal 43

Segala kerusakan bangunan-bangunan dan bagian bersama serta benda bersama yang terjadi karena kesalahan, penyimpangan ketentuan teknis dan administratif dari ketentuan perundang-undangan seperti dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tetap harus dimintakan pertanggungjawaban pelaku pembangunan sebatas kewajibannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 44

- (1) Pemilik dan/atau Penghuni atau yang memanfaatkan Sarusun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangannya terhadap Perhimpunan dan pelaku pembangunan, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum karena kesalahan konstruksi pada struktur bangunan.
- (2) Biaya pelayanan perbaikan kerusakan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ART ini ditanggung oleh Perhimpunan dengan mengingat keadaan keuangan/kemampuan/urutan prioritas dan kepentingan umum yang lebih besar.
- (3) Pelayanan perbaikan kerusakan bangunan akan diatur lebih rinci dan ditetapkan dalam peraturan khusus Perhimpunan.
- (4) Pelayanan perbaikan atas Sarusun yang rusak, dapat dilakukan oleh Pengelola atas biaya masing-masing Pemilik dan/atau Penghuni tersebut, yang besarnya akan diatur dan ditetapkan lebih rinci dalam peraturan khusus oleh Perhimpunan.

### BAB XVI

#### **PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN**

#### Pasal 45

- (1) Pembinaan, pengawasan dan pengendalian terhadap kewajiban dan larangan pengelolaan Rumah Susun Milik dilaksanakan Gubernur sesuai kewenangan meliputi:
  - a. Bimbingan Teknis;
  - b. Pengendalian Pengelolaan Rumah Susun Milik; dan
  - c. Pengawasan pengelolaan Rumah Susun Milik
- (2) Bimbingan Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. melaksanakan sosialisasi peraturan perundang-undangan;
  - b. memberikan pedoman dan standar pelaksanaan PPPSRS; dan
  - c. melakukan bimbingan, supervisi dan konsultasi terhadap pengurus PPPSRS.
- (3) Pengendalian pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. memberikan teguran dan peringatan;
  - b. pemberian sanksi administratif; dan
  - c. pencabutan surat pencatatan pengesahan kepengurusan oleh Dinas.
- (4) Pengawasan pengelolaan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
  - a. pengawasan sertifikat laik operasi proteksi kebakaran;
  - b. pengawasan Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3);
  - c. pengawasan parkir berbayar;
  - d. pengawasan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung; dan
  - e. pengawasan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## BAB XVII

### **SANKSI**

#### Pasal 46

- (1) Pemilik dan/atau Penghuni yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, AD Perhimpunan, ART Perhimpunan, Tata Tertib dan peraturan lainnya serta aturan dalam pengelolaan Rumah Susun akan dikenakan sanksi.
- (2) Sanksi dimaksud dalam ayat (1) pasal ini sesuai dengan kadar pelanggarannya dapat berupa peringatan secara lisan maupun tulisan.
- (3) Perhimpunan berhak melaporkan dan meneruskan kepada instansi yang berwenang untuk mengambil tindakan hukum terhadap Pemilik dan/atau Penghuni yang melakukan tindak pidana.

## BAB XVIII

### **PENUTUP**

#### Pasal 47

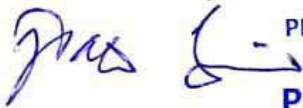
- (1) Pada saat Anggaran Rumah Tangga ini dicatat dan disahkan, maka Anggaran Rumah Tangga sebelumnya dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.
- (2) ART selain untuk pedoman bagi Perhimpunan dalam pengelolaan Rumah Susun juga sebagai persyaratan pokok pemindahan SHM Sarusun dan pendaftaran hak sesuai peraturan perundangan yang berlaku.

- (3) Hal-hal yang belum tercantum dalam ART ini, akan diatur dalam peraturan pelaksanaan yang ditetapkan oleh Rapat Umum Anggota.
- (4) ART ini mulai berlaku sejak tanggal disahkan.

Disahkan di Jakarta  
pada tanggal :

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

**KETUA,**



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

**(HINDARTO BUDIONO)**

**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**

