



**GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 70 TAHUN 2021**

**TENTANG**

**PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN GUBERNUR NOMOR 132 TAHUN 2018  
TENTANG PEMBINAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN MILIK**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang :**
- a. bahwa untuk menyesuaikan dengan kebutuhan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur Nomor 133 Tahun 2019 perlu diubah;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
  2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
  3. Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2018 Nomor 73006) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2019 Nomor 73008);

## MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN GUBERNUR NOMOR 132 TAHUN 2018 TENTANG PEMBINAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN MILIK.

## Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2018 Nomor 73006) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2019 Nomor 73008), diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 45 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

## Pasal 45

- (1) Pengurus dan Pengawas PPPSRS merupakan para Pemilik yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
  - a. Warga Negara Indonesia setia pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 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 (dua) kali berturut-turut sebagai pengurus atau pengawas PPPSRS;
  - 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 Pengawas atau Pengurus di Rumah Susun lain;
  - r. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus atau Pengawas lainnya; dan
  - s. tidak sedang menjabat pengurus Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) di lokasi Rumah Susun setempat.
- (2) Ketentuan 2 (dua) kali masa jabatan berturut-turut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j terhitung sejak terpilihnya Pengurus dan Pengawas berdasarkan Peraturan Gubernur ini.
- (3) Pengurus PPPSRS dilarang merangkap jabatan sebagai Pengawas PPPSRS dan sebaliknya.
- (4) Pengurus dan Pengawas PPPSRS dilarang merangkap jabatan sebagai pengurus Rukun Tetangga (RT) dan Pengurus Rukun Warga (RW).
- (5) Pengurus Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) tidak dapat mendaftar sebagai calon Pengurus dan Pengawas PPPSRS.
2. Ketentuan Pasal 60 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 60

- (1) Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS harus dicatatkan dan disahkan oleh Kepala Dinas yang dibuktikan dengan nomor registrasi pencatatan dengan diketahui dan ditembuskan kepada Walikota sesuai wilayah domisili PPPSRS.
- (2) Permohonan pencatatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pengurus terpilih yang ditandatangani oleh Ketua dan Sekretaris dengan melampirkan:

- a. daftar hadir peserta RUA;
  - b. akta Pendirian PPPSRS;
  - c. anggaran dasar PPPSRS;
  - d. anggaran rumah tangga PPPSRS;
  - e. fotokopi PPJB lunas, dan/atau fotokopi AJB, fotokopi SHM Sarusun atau SKBG Sarusun Pengurus dan Pengawas terpilih;
  - f. Bukti pembayaran pajak daerah dari Pengurus dan Pengawas terpilih; dan
  - g. Fotokopi KTP dan KK Pengurus dan Pengawas terpilih.
- (3) Permohonan Pencatatan akta pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan oleh Ketua dan Sekretaris Pengurus PPPSRS yang tercantum dalam akta pendirian paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja setelah pelaksanaan musyawarah.
- (4) Proses pencatatan dan pengesahan akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah melengkapi dokumen yang dipersyaratkan.
- (5) Dalam hal akta pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah ditetapkan dengan Keputusan Kepala Dinas tentang Pencatatan dan Pengesahan PPPSRS maka Keputusan Gubernur tentang Pengesahan PPPSRS yang telah ada sebelum ditetapkannya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Peraturan Gubernur ini, dan harus dicabut.
3. Ketentuan Pasal 62 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 62

- (1) Pengurus wajib mengajukan permohonan pencatatan dan pengesahan setiap perubahan Pengurus atau Pengawas kepada Dinas dengan tembusan kepada Walikota sesuai wilayah domisili PPPSRS.
- (2) Permohonan pencatatan dan pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal rapat dengan melampirkan paling sedikit:
  - a. Akta Berita Acara Rapat Pengurus atau Rapat Pengawas dalam hal perubahan Pengurus atau Pengawas sebelum berakhirnya masa periode jabatan;
  - b. Akta Berita Acara RUA dalam hal perubahan Pengurus atau Pengawas untuk masa periode jabatan berikutnya;

- c. Fotokopi SHM Sarusun/AJB/PPJB Notarial dengan bukti lunas Pengurus dan Pengawas;
  - d. fotokopi bukti pembayaran pajak daerah dari Pengurus dan Pengawas; dan
  - e. Fotokopi KTP dan KK Pengurus dan Pengawas terpilih.
- (3) Proses pencatatan dan pengesahan pergantian atau perubahan kepengurusan PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja setelah melengkapi dokumen yang dipersyaratkan.
4. Ketentuan Pasal 102 A diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 102 A

- (1) Dalam rangka penyelesaian permasalahan pengelolaan Rumah Susun, Walikota membentuk Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun di masing-masing wilayah Kota Administrasi.
- (2) Tim Penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan langkah-langkah penyelesaian sebagai berikut:
  - a. mengidentifikasi permasalahan pengelolaan Rumah Susun di Daerah;
  - b. menampung dan memfasilitasi pengaduan masyarakat tentang permasalahan pengelolaan Rumah Susun di Daerah;
  - c. melakukan mediasi antar pihak untuk menyelesaikan permasalahan Rumah Susun; dan
  - d. melaporkan penanganan penyelesaian permasalahan Rumah Susun kepada Gubernur.
- (3) Mediasi oleh Tim Penyelesaian berdasarkan musyawarah mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender.
- (4) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) para pihak yang dimediasi tidak tercapai kesepakatan maka mediasi dinyatakan ditutup dengan berita acara dan untuk selanjutnya para pihak dapat menempuh penyelesaian melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
- (5) Susunan organisasi dan teknis pelaksanaan tugas Tim Penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (6) Penyelesaian permasalahan Rumah Susun di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilakukan melalui alternatif penyelesaian sengketa yang difasilitasi oleh Dewan Rumah Susun.

- (7) Dewan Rumah Susun bertugas memfasilitasi penyelesaian permasalahan melalui alternatif penyelesaian sengketa yang terkait dengan:
- a. Keberatan terhadap pengenaan sanksi administrasi;
  - b. Kewajiban dan larangan dalam melakukan pengelolaan Rumah Susun;
  - c. Perselisihan antara Pelaku Pembangunan dan Pemilik;
  - d. Perselisihan antara Pengurus, Pengawas dan Anggota PPPSRS;
  - e. Pembentukan ulang PPPSRS atau pemilihan kepengurusan PPPSRS yang pengesahannya dicabut; dan
  - f. Serah terima pengelolaan.
- (8) Keanggotaan Dewan Rumah Susun terdiri dari akademisi dan profesional yang memiliki pengetahuan dan/atau keahlian di bidang yang dibutuhkan dalam penyelesaian sengketa di bidang Rumah Susun.
- (9) Struktur Organisasi Dewan Rumah Susun sebagaimana ayat (6) ditentukan dalam Keputusan Gubernur.
5. Ketentuan Pasal 102 B diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 102 B

- (1) Dalam hal terjadi pencabutan atas Keputusan Gubernur atau Keputusan Kepala Dinas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 ayat (6) huruf a huruf b dan huruf c Peraturan Gubernur ini, maka Tim Penyelesaian Permasalahan Pengelolaan Rumah Susun Tingkat Kota Administrasi memfasilitasi pembentukan Kelompok Kerja.
- (2) Dalam hal terjadi pencabutan atas Keputusan Gubernur atau Keputusan Kepala Dinas berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, maka Kepala Dinas memfasilitasi pembentukan Kelompok Kerja.
- (3) Dalam hal Keputusan Gubernur atau Keputusan Kepala Dinas mengenai pengesahan pembentukan atau kepengurusan PPPSRS digugat di Pengadilan dan terdapat putusan sela atau penetapan pengadilan yang memutuskan atau menetapkan menunda pelaksanaan Keputusan Gubernur atau Keputusan Kepala Dinas dimaksud, maka pengelolaan Rumah Susun tetap dilakukan oleh Pelaku Pembangunan atau kepengurusan PPPSRS sebelumnya dengan izin/persetujuan dari Dinas melakukan hingga putusan atau penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara dimaksud berkekuatan hukum tetap.
- (4) Pengelola rumah susun atau pihak lain yang memiliki data kepemilikan dan penghunian di Rumah Susun wajib menyediakan data Pemilik Sarusun paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah permintaan data secara tertulis dari Tim Penyelesaian Permasalahan Rumah Susun tingkat Kota Administrasi atau Kepala Dinas.



- (5) Pihak yang menyediakan data sebagaimana dimaksud pada ayat (4) bertanggung jawab atas keakuratan data dimaksud.
- (6) Kelompok Kerja (POKJA) ditetapkan dari Para Pemilik Sarusun yang berdomisili tempat tinggal dan/atau berusaha di Rumah Susun yang berjumlah sekurang-kurangnya 7 (tujuh) orang dan ganjil terdiri dari:
  - a. Seorang Ketua;
  - b. Seorang Sekretaris;
  - c. Seorang Bendahara; dan
  - d. Seksi yang terkait dengan pengelolaan dan persiapan penyelenggaraan pembentukan Panitia Musyawarah.
- (7) Keputusan Rapat Pembentukan POKJA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka Tim Penyelesaian Permasalahan Pengelolaan Rumah Susun Tingkat Kota Administrasi berwenang menunjuk keanggotaan POKJA.
- (8) Keputusan Rapat Pembentukan POKJA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diambil berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal keputusan berdasarkan musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka Kepala Dinas berwenang menunjuk keanggotaan POKJA.
- (9) Keanggotaan POKJA yang ditunjuk oleh Kepala Dinas sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dilaporkan kepada Gubernur.
- (10) Penunjukkan POKJA oleh Tim Penyelesaian Permasalahan Pengelolaan Rumah Susun Tingkat Kota Administrasi atau Kepala Dinas sebagaimana dimaksud pada ayat (7), ayat (8) dan ayat (9) dapat dilakukan setelah Rapat Pembentukan POKJA diselenggarakan sebanyak paling sedikit 2 (dua) kali namun tidak tercapai keputusan.
- (11) Kelompok Kerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini berkewajiban mengelola rumah susun dan memfasilitasi pembentukan ulang PPSRS atau pemilihan ulang kepengurusan PPSRS paling lambat 1 (satu) tahun setelah terbentuknya Kelompok Kerja.
- (12) Pelaku Pembangunan atau pihak yang sedang melakukan pengelolaan wajib memfasilitasi POKJA dalam melakukan tugasnya termasuk namun tidak terbatas pada data Pemilik, benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama.
- (13) Tim Penyelesaian Permasalahan Tingkat Kota Administrasi atau Kepala Dinas berwenang melakukan Pengawasan terhadap POKJA.

- (14) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk atau kepengurusan PPPSRS telah terpilih sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kelompok Kerja segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama kepada PPPSRS paling lambat 3 (tiga) bulan setelah terbentuknya atau terpilihnya kepengurusan PPPSRS.
- (15) Pengelola rumah susun dengan persetujuan Dinas melaksanakan kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama paling lama 6 (enam) bulan dan dapat diperpanjang, dihitung sejak POKJA terbentuk.
- (16) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan keanggotaan, tata cara pembentukan dan tugas tanggung jawab dan wewenang Kelompok Kerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini diatur dalam Keputusan Kepala Dinas.

6. Pasal 102 C diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 102 C

- (1) Dalam hal terjadi permasalahan di lingkungan Rumah Susun Milik, PPPSRS dan/atau pengelola/pelaku pembangunan selaku pengelola sementara dilarang melakukan tindakan pembatasan dan/atau pemutusan fasilitas dasar.
- (2) Permasalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
  - a. perselisihan Tata Tertib Penghunian antara Pengurus PPPSRS dengan Penghuni;
  - b. penetapan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) tanpa melalui RUA;
  - c. adanya dualisme kepengurusan;
  - d. adanya gugatan hukum atas keabsahan pengurus; dan/atau
  - e. hal-hal lain yang terkait dengan pengelolaan Rumah Susun yang menyebabkan kerugian bagi para pemilik dan penghuni.
- (3) Fasilitas dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. penyediaan energi listrik;
  - b. penyediaan sumber air bersih; dan
  - c. pemanfaatan atas benda, bagian dan tanah bersama, termasuk pemberian akses keluar masuk hunian.
- (4) Dalam hal perselisihan belum dapat diselesaikan dan diputuskan baik melalui musyawarah atau jalur hukum di Pengadilan, para pihak Pemilik dan Pengurus/Pengawas PPPSRS masing-masing tetap melaksanakan kewajibannya sebagai berikut:



- a. Pemilik membayar Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), tagihan listrik dan air, pajak daerah dan lain-lain sebagaimana dilakukan sebelum adanya ketentuan kenaikan yang ditetapkan PPPSRS; dan
  - b. PPPSRS tetap wajib melayani kebutuhan fasilitas dasar para Pemilik dan Penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Larangan tindakan pembatasan dan/atau pemutusan fasilitas dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi Pemilik/Penghuni yang lalai melakukan kewajibannya terkait pembayaran Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), tagihan listrik dan air.
- (6) Pelanggaran terhadap larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:
- a. pencabutan Keputusan Kepala Dinas mengenai susunan Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS; dan
  - b. pencabutan izin usaha dari Pelaku Pembangunan dan/atau izin usaha/izin operasional Pengelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Pengawasan terhadap larangan pembatasan dan/atau pemutusan fasilitas dasar dilakukan oleh PPNS.
- (8) Penunjukkan PPNS sebagaimana dimaksud ayat (7) dilakukan oleh Gubernur.
7. Ketentuan Pasal 105 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 105

- (1) Terhadap Pelaku Pembangunan, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun/PPPSRS yang telah melaksanakan tahapan sosialisasi, namun belum melaksanakan pembentukan panitia musyawarah dan/atau belum menyelenggarakan Musyawarah/RUALB berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik, maka Pelaku Pembangunan, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun/PPPSRS wajib melaksanakan tahapan selanjutnya sampai terbentuknya PPPSRS/Pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS sesuai Peraturan Gubernur ini paling lambat 3 (tiga) bulan sejak Peraturan Gubernur ini berlaku.
- (2) Dalam hal Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga telah dilakukan penyesuaian sesuai dengan Lampiran II dan Lampiran III Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik atau Peraturan Gubernur Nomor 133 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik sebelum Peraturan Gubernur ini berlaku maka PPPSRS wajib melakukan penyesuaian AD ART kembali dengan berpedoman pada Lampiran I dan Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini tanpa melalui Rapat Umum Anggota.

8. Lampiran II dan Lampiran III diubah sehingga berbunyi sebagaimana tercantum dalam Lampiran I dan Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Pasal II

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 1 September 2021

GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta  
Pada tanggal 3 September 2021

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

MARULLAH MATALI

BERITA DAERAH PRVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2021 NOMOR 73008

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH  
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,



YAYAN YUHANA  
NIP196508241994032003

LAMPIRAN I

PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 70 TAHUN 2021

TENTANG

PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN  
GUBERNUR NOMOR 132 TAHUN 2018 TENTANG  
PEMBINAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN  
MILIK

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

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

MUKADDIMAH

Atas rahmat Allah S.W.T., Tuhan Yang Maha Esa, Presiden dan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia telah membuat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Sebagai Peraturan Pelaksananya, Pemerintah RI juga telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang berlaku untuk Rumah Susun hunian, bukan hunian maupun Rumah Susun untuk penggunaan campuran, Peraturan Menteri Nomor 23/PRT/M/2018 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, ada bagian bersama dari, benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan Rumah Susun yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.

Satuan Rumah Susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan bersama. Penggunaan dan pengelolaannya hak bersama harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan yang diberi wewenang dan tanggung jawab untuk itu. Oleh karena itu Pemilik dan Penghuni Rumah Susun wajib membentuk perhimpunan Pemilik dan Penghuni 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 "XXXXXXXXXX".

## BAB I

### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun "XXXXXXXXXX" yang dimaksud dengan:

1. Rumah Susun adalah suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan 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	:
Kelurahan	:
Kecamatan	:
Kabupaten/Kota	:
Provinsi	:
2. Penyelenggaraan Rumah Susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan dan bertanggung jawab.
3. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah oleh Pemilik dan/atau Penghuni dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
4. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun adalah badan hukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni satuan Rumah Susun yang mendapat kuasa dari pemilik XXXXXXXXXXXX.

5. Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara Sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai Sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai Rumah Susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya, yang ditetapkan dalam Akta Pertelaan yang diterbitkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta.
6. Pelaku pembangunan Rumah Susun, yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang, Badan Hukum dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan Rumah Susun.
7. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga Negara Indonesia.
8. Bagian bersama adalah bagian dari Rumah Susun XXXXXXXXXXXX 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.
9. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian bersama dari Rumah Susun XXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXX. 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 XXXXXXXXXXXX berikut dengan fasilitasnya.
11. Lingkungan Rumah Susun adalah suatu lingkungan yang terletak di Rumah Susun XXXXXXXXXXXX, 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. Pemindehan 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 XXXXXXXXXXXX atau yang disingkat menjadi AD Perhimpunan adalah Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX yang selanjutnya disebut Anggaran Dasar Perhimpunan.
14. Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX yang disingkat menjadi ART Perhimpunan adalah Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX yang selanjutnya disebut ART Perhimpunan.
15. Pemilik adalah subyek hukum baik perorangan dan/atau badan hukum yang memiliki unit Sarusun di XXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXX 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 Rumah Susun di XXXXXXXXXXXX.
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 XXXXXXXXXXXX yang dipilih dan telah disahkan secara hukum.
20. Pengawas perhimpunan adalah pengawas pengurus perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun XXXXXXXXXXXX yang dipilih dan telah disahkan secara hukum.
21. Anggota Perhimpunan adalah para Pemilik atau Penghuni Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX 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 Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX.
24. Rapat Pengawas adalah Rapat Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX.
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 XXXXXXXXXXXX
27. Rapat Umum Anggota yang selanjutnya disingkat RUA adalah kegiatan pertemuan anggota PPPSRS untuk mengambil keputusan yang terdiri dari rapat Umum Tahunan Anggota (RUTA) atau Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXX.
30. Pengelola adalah suatu badan hukum penyedia jasa yang berpengalaman dan berkompentensi di bidang jasa pengelolaan yang terdaftar dan mendapat izin usaha dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta yang akan melaksanakan pengelolaan dan pemeliharaan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX.



31. Tata Tertib adalah seluruh peraturan dan tata tertib penghunian yang dibuat dan berlaku secara terbatas di lingkungan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX.
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 XXXXXXXXXXXX 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 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 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 XXXXXXXXXXXX.

## 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 XXXXXXXXXXXX Selanjutnya disingkat PPPSRS XXXXX di dalam 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 XXXXXXXXXXXX Kelurahan XXXXXXXXXXXX Kecamatan XXXXXXXXXXXX Kota Administrasi Jakarta XXXXXX.

## Bagian Ketiga

### Waktu Pendirian

#### Pasal 4

Perhimpunan didirikan sejak tanggal ..... berdasarkan keputusan musyawarah dan pada saat Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun XXXXXXXXXXXX dicatat dan disahkan oleh Kepala Dinas yang membidangi urusan pemerintahan di bidang Perumahan Provinsi DKI Jakarta.

## 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 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 (XXXXX) 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 (nama Rumah Susun).
2. Penghuni bukan Pemilik yaitu Penghuni bukan Pemilik Sarusun yang memperoleh hak hunian berdasarkan adanya suatu hubungan hukum dengan Pemilik Sarusun (XXXXXX).
3. Pemilik tidak menghuni yaitu Pemilik Sarusun yang tidak sedang menghuni Sarusun yang dimilikinya pada Rumah Susun (XXXXXX).

## 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 XXXXXXXXXXXX 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, penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan atau 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 kepemilikan dan hak suara pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dapat dikuasakan kepada Penghuni secara tertulis.

## BAB VI

### HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA

#### Bagian Kesatu

#### Hak Anggota Perhimpunan

#### Pasal 14

- (3) Memilih dan dipilih menjadi Pengurus dan Pengawas Perhimpunan sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.
- (4) 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.

- (5) Memanfaatkan dan memakai Sarusun sesuai atas Pemilikan secara tertib dan aman, termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- (6) Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.
- (7) Dapat menggunakan sistem informasi dan komunikasi pengelolaan Rumah Susun yang dapat diakses secara online.
- (8) 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) berjumlah 5 orang dan/atau berjumlah ganjil terdiri dari Ketua merangkap anggota, Sekretaris merangkap anggota dan 3 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 2 kali masa jabatan secara berturut-turut sebagai pengurus atau pengawas PPPSRS;

- 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;
  - r. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus atau Pengawas lainnya; dan
  - s. tidak sedang menjabat Pengurus Rukun Tetangga dan Pengurus Rukun Warga di lokasi Rumah Susun 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 mengajukan diri 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; dan
  - g. pemilihan pasangan calon paket 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 musyawarah.
  - (8) Dalam hal musyawarah tidak tercapai, maka pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak (voting).
  - (9) Pengambilan keputusan pemilihan paket Pengurus dan paket Pengawas dilakukan dengan suara terbanyak (voting) sebagaimana dimaksud pada ayat (8), setiap anggota pemilik hanya berhak memberikan satu suara sekalipun pemilik memiliki lebih dari satu sarusun.
  - (10) 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.
  - (11) Pengurus dan Pengawas PPPSRS dipilih dari dan oleh anggota pemilik PPPSRS untuk masa bakti 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan dan diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
  - (12) Masa jabatan Pengurus dan Pengawas PPPSRS dipilih selama-lamanya untuk 2 (dua) periode.
  - (13) 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 Luar Biasa.

(2) Kewenangan Pengawas Perhimpunan:

- a. melaksanakan pengawasan pengelolaan Rumah Susun kepada Pengurus terhadap Rencana Kerja dan Anggaran, Program Tahunan, Hasil Rapat Umum, AD dan ART.
- b. Pengawasan dilakukan secara periodic paling sedikit 3 (tiga) bulan sekali.
- c. memberikan masukan dan pertimbangan dalam permasalahan yang terjadi kepada Pengurus PPPSRS berdasarkan hasil pengawasan.
- 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 kerja sama 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 berturut-turut dalam jabatan sebagai pengurus dan pengawas.
- (3) Dalam hal pengurus dan pengawas yang 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 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 Kerja sama 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.

## 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 Tahunan; dan
  - b. Rapat-rapat Umum Luar Biasa, merupakan Rapat Umum di luar Rapat Umum Tahunan.
- (3) Dalam Anggaran Dasar ini, Rapat Umum berarti kedua-duanya, yakni Rapat Umum Tahunan dan Rapat Umum Luar Biasa kecuali dinyatakan lain dalam Anggaran Dasar ini.
- (4) Rapat Umum merupakan forum tertinggi untuk:
- a. Meminta, menilai, serta mengambil keputusan atas pertanggungjawaban Pengurus Perhimpunan;
  - b. Memilih dan mengesahkan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan;
  - c. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
  - d. Mengesahkan penunjukan Pengelola;
  - e. Mengesahkan penetapan nilai iuran pengelolaan dan iuran dana endapan (*sinking fund*) yang dihitung oleh pengurus Perhimpunan;
  - f. Mengesahkan penyesuaian/kenaikan tarif iuran pengelolaan dengan memperhatikan transparansi dan keadilan;
  - g. Mengesahkan penggunaan dan pemanfaatan dana endapan (*sinking fund*) dan pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
  - h. Mengesahkan penggunaan Sistem Informasi Pelaporan Pengelolaan Terkomputerisasi yang dapat diakses oleh Anggota Perhimpunan;
  - i. Memberhentikan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan;
  - j. Mengambil keputusan-keputusan dan tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga; dan
  - k. Menilai Pertanggungjawaban pengurus dan pengawas.

- (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.
- (4) 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.
- (5) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a sampai dengan huruf f dibuktikan dengan surat kuasa dan dokumen kependudukan yang sah.
- (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 (5) 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 diantaranya 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;
  - e. Mengesahkan penetapan nilai iuran pengelolaan dan iuran dana endapan (*sinking fund*) yang dihitung oleh pengurus Perhimpunan;
  - f. Mengesahkan penyesuaian/kenaikan tarif iuran pengelolaan dengan memperhatikan transparansi dan keadilan;
  - g. Mengesahkan penggunaan dan pemanfaatan dana endapan (*sinking fund*) dan pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
  - h. Mengesahkan penggunaan Sistem Informasi Pelaporan Pengelolaan Terkomputerisasi yang dapat diakses oleh Anggota Perhimpunan;
  - i. Memberhentikan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan;
  - j. Mengambil keputusan-keputusan dan tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga; dan
  - k. Menilai Pertanggungjawaban pengurus dan pengawas.
- (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

Keuangan Perhimpunan diperoleh dari:

1. Iuran rutin anggota:
  - a. Iuran pengelolaan; dan
  - b. Dana endapan (*sinking fund*).
2. Pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
3. 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 XXXXXXXXXXXX dapat terjadi melalui Rapat Umum maupun Rapat Umum Luar Biasa yang dihadiri langsung oleh Anggota Pemilik yang mewakili minimal 2/3 (dua pertiga) hak kepemilikan dari total Pemilik suara yang dinyatakan sah.
- (2) Keputusan tentang perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang dilakukan di dalam Rapat Umum Tahunan maupun Rapat Umum Luar Biasa dinyatakan sah apabila didukung minimal 2/3 (dua pertiga) dari total hak suara kepemilikan yang dinyatakan sah.
- (3) Jika Rapat yang dimaksud dalam 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 29 Anggaran Dasar ini.
- (4) Dalam hal perubahan ketentuan dalam anggaran dasar yang bersifat penyesuaian dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Persyaratan sebagaimana dalam ayat (2) dan ayat (3) dikecualikan dan berlaku ketentuan sebagaimana dalam Pasal (27) dan Pasal (28) 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 (SHM SRS) 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 58 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, serta 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.

## BAB XVI

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 35

- (1) Segala hal yang belum atau tidak cukup diatur dalam Anggaran Dasar ini akan diatur dalam Anggaran Rumah Tangga dan/atau akan diputuskan oleh Rapat Umum.

- (2) Segala sesuatu yang diatur dalam ketentuan umum Anggaran Dasar ini, berlaku juga bagi Anggaran Rumah Tangga dan jika di antara keduanya ada pertentangan dan/atau ketidaksesuaian makna dan tujuan, maka yang berlaku adalah ketentuan yang dimaksud dalam Anggaran Dasar ini.
- (3) Anggaran Dasar ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan disahkan.

Ditetapkan dan disahkan di Jakarta dalam rapat Umum pada tanggal:

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI  
SATUAN RUMAH SUSUN  
XXXXXXXXXX

KETUA,

(\_\_\_\_\_)

SEKRETARIS,

(\_\_\_\_\_)

GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN



LAMPIRAN II

PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 70 TAHUN 2021

TENTANG

PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN  
GUBERNUR NOMOR 132 TAHUN 2018 TENTANG  
PEMBINAAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN  
MILIK

BENTUK PENYUSUNAN ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN PEMILIK  
DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

ANGGARAN RUMAH TANGGA (“ART”)  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
 (“PERHIMPUNAN”)  
XXXXXXXXXXXXXX

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 (nama rumah susun) 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 Umum Anggota dan Pengawas sesuai kewenangan.
4. 3 (tiga) 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 (dua) orang Anggota bertugas untuk mempersiapkan pelaksanaan pemilihan Pengurus dan Pengawas dengan tahapan 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 pada 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 di pilih.
  - d. Bakal calon paket Pengurus dan Pengawas yang telah ditetapkan sebagai calon harus menyampaikan visi dan misi sebelum dipilih menjadi pengurus dan pengawas.
  - e. Panitia musyawarah dalam melaksanakan tugasnya dapat dibantu oleh pengelola.
  - f. Panitia musyawarah melakukan konsultasi dengan dinas perumahan terkait dengan persyaratan pengurus dan pengawas.
  - g. Panitia musyawarah tidak dapat mencalonkan diri sebagai pengurus dan/atau pengawas.

6. Masa tugas Panitia Musyawarah berakhir setelah terpilihnya pengurus dan pengawas dan disampaikan laporan secara tertulis kepada Dinas yang membidangi urusan perumahan dan ditembuskan kepada Walikota Kota Administrasi setempat.

#### Pasal 6

- (1) Pengurus dan Pengawas Perhimpunan berhenti karena:
- a. Telah berakhirnya 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 b 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 d dan huruf e, 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 d dan huruf e, 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.
- (8) Perubahan kepengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, huruf d dan huruf e, dituangkan dalam Berita Acara Rapat Pengurus dengan mekanisme pengambilan keputusan sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

## 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 dari atas Pengawas, Pengurus dan anggota Perhimpunan.
- (2) Pengisian lowongan antar waktu Pengurus yang disebabkan karena hal sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (1), dilakukan dengan Rapat Pengurus.
- (3) Pengisian lowongan antar waktu Pengawas yang disebabkan karena hal sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 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 pada 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 gedung bertingkat;
  - c. Mempunyai modal yang cukup untuk melaksanakan pengelolaan Rumah Susun; dan
  - d. Mempunyai kredibilitas dan tingkat kepercayaan publik yang baik.
- (3) Pengelola 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 Undang-Undang yang mengatur tentang Rumah Susun dan Peraturan Gubernur yang mengatur tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

#### 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 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 Wakil Ketua dan apabila Wakil Ketua 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 14

- (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 15

- (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 16

- (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 17

- (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 18

(sebagaimana diatur dalam AD Perhimpunan)

Bagian Ketujuh

Kuorum dan Pengambilan Keputusan

Pasal 19

(sebagaimana diatur dalam AD Perhimpunan)

BAB VI

KEUANGAN

Umum

Pasal 20

Keuangan 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.
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 21

- (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 22

- (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 atau Wakil Ketua dan Sekretaris atau Bendahara.

#### Pasal 23

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

#### Pasal 24

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

#### Pasal 25

- (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 26

- (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 27

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

Pasal 28

- (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 (tujuh) hari kalender sejak diterimanya surat permintaan anggota dimaksud.

BAB VII

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

Umum

Biaya Pengelolaan

Pasal 29

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 (Singking fund).

### Bagian Kesatu

#### Dana Endapan (Singking Fund)

##### Pasal 30

1. Dana endapan (Sinking Fund) hanya dapat digunakan untuk pembiayaan yang bersifat khusus dan membutuhkan 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 curtain wall, 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 31

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 di hadapan Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

#### Pasal 32

Setiap pemindahtanganan kepemilikan maupun penghunian sebagaimana dimaksud dalam anggaran rumah tangga ini, harus didaftarkan pada Perhimpunan dengan menggunakan formulir pendaftaran yang disediakan.

#### Pasal 33

Untuk pendaftaran akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dan 32 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 AD Perhimpunan.
4. Menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai Pemilik sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.
5. Menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan/atau tanda bukti pembayaran lainnya yang berkaitan dengan Sarusun yang diserahkan atau dialihkan haknya.

#### Pasal 34

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 35

- (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 36

- (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 37

- (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 38

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



## BAB XII

## TATA TERTIB PENGHUNIAN

## Pasal 39

- (1) Setiap pemilik yang menyewakan unit sarusun hanya diperkenankan menyewakan secara 3 bulanan 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, penyewa, penyewa 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 40

Setiap Pemilik dan/atau Penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli atau yang memanfaatkan Sarusun dan/atau agen properti 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 tidak sesuai dengan kriteria dalam Tata Tertib Penghunian;
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 41

- (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 31, Pasal 32 dan Pasal 33 ART ini bila peralihan hak tersebut tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan.

##### Pasal 42

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 43

- (1) Pemindehan 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 44

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 45

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 46

- (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.
- (2) Biaya pelayanan perbaikan kerusakan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 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 47

- (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 48

- (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 49

- (1) 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.
- (2) Hal-hal yang belum tercantum dalam ART ini, akan diatur dalam peraturan pelaksanaan yang ditetapkan oleh Rapat Umum Anggota.
- (3) ART ini mulai berlaku sejak tanggal disahkan.

Disahkan di Jakarta  
pada tanggal

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI  
SATUAN RUMAH SUSUN XXXXXXXXXXXXX

KETUA,

(\_\_\_\_\_)

SEKRETARIS,

(\_\_\_\_\_)

GUBERNUR DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN