**ANGGARAN DASAR**

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (“PPPSRS”) KOMERSIAL HUNIAN \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**MUKADIMAH**

Bahwa berkat rahmat Tuhan Yang Maha Esa, Presiden dan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia telah berhasil membuat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sebagai Peraturan pelaksanaannya, Pemerintah Republik Indonesia juga telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun yang berlaku untuk rumah susun hunian atau rumah susun untuk penggunaan campuran.

Pengertian Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang terstruktur 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 bangunan tersebut serta 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 pengelolaan hak bersama harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan yang diberi wewenang dan tanggung jawab untuk itu. Oleh karena itu, Pemilik Satuan Rumah Susun wajib membentuk PPPSRS yang mempunyai tugas dan wewenang untuk mengelola dan memelihara rumah susun beserta lingkungannya dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib penghunian.

PPPSRS oleh perundang-undangan diberi kedudukan 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.

PPPSRS dapat membentuk atau merujuk Badan 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.

Dan dari hal tersebut di atas, maka diharapkan timbulnya kesadaran akan tanggung jawab terhadap Bangsa dan Negara. Dilihat dari kondisi masyarakat Indonesia maka tujuan akhir dari kegiatan pembangunan di Indonesia adalah untuk mencapai cita-cita terbentuknya manusia Indonesia seutuhnya yang mampu berkarya di dalam pembangunan nasional, maka dengan rahmat Tuhan Yang Maha Esa para pemilik telah berketetapan hati dan bertekad bulat untuk membentuk dan mendirikan suatu PPPSRS, yaitu dengan dibentuknya suatu Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (“AD PPPSRS”) Komersial Hunian \_\_\_\_\_\_\_\_

Mengingat pentingnya kedudukan PPPSRS yang diberikan status sebagai Badan Hukum oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, 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 atau Penghuni rumah susun.

Atas dasar pertimbangan tersebut di atas dan dengan mengharapkan rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa, maka diatur dan disusunlah AD PPPSRS Komersial Hunian \_\_\_\_\_\_\_\_\_, sebagai berikut:

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**PASAL 1**

**DEFINISI**

Dalam AD PPPSRS Komersial Hunian \_\_\_\_\_\_\_\_, yang dimaksud dengan:

1. Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun atau disingkat AD PPPSRS adalah Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.
2. Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun atau disingkat ART PPPSRS adalah Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.
3. Anggota adalah anggota Perhimpunan.
4. Badan Pengelola adalah badan yang dibentuk atau yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
5. Bagian Bersama adalah bagian-bagian Rumah Susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
6. Benda Bersama adalah benda-benda atau barang-barang yang tidak merupakan bagian dari Rumah Susun, tetapi terletak di atas Tanah Bersama yang dimiliki, digunakan, dan dinikmati bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
7. Daftar Anggota adalah daftar anggota Perhimpunan yang terdaftar di Badan Pengelola yang disetujui dan disahkan oleh Pengurus.
8. Lingkungan adalah Tanah Bersama dengan batas-batas jelas yang di atasnya dibangun Rumah Susun termasuk sarana dan prasarana beserta fasilitas pendukung lainnya, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman.
9. Nilai Perbandingan Proporsional (“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.*
10. Pemilik adalah perseorangan dan/atau badan hukum yang memiliki sarusun, yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
11. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai Pemilik maupun bukan Pemilik.
12. Pengurus adalah Pengurus Perhimpunan.
13. Penyelenggara Pembangunan adalah PT \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, suatu badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan.
14. Perhimpunan Penghuni atau disebut juga Perhimpunan adalah perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun.
15. Pertelaan adalah penjelasan mengenai batas-batas dalam Satuan Rumah Susun \_\_\_\_\_\_\_\_dan lingkungannya yang dinyatakan dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi teknis yang berwenang.
16. Rapat Pengurus adalah Rapat Umum Pengurus.
17. Rapat Umum adalah Rapat Umum Anggota Perhimpunan.
18. Rumah Susun adalah Rumah Susun Komersial Hunian yang terletak di Jalan \_\_\_\_\_\_\_\_\_, Daerah ………..
19. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit sarusun \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
20. Sertifikat Hak Milik Sarusun atau disingkat SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah Negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, yang terdiri atas:
    1. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan;
    2. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
    3. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan.
21. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang di atasnya dibangun Rumah Susun Komersial Hunian \_\_\_\_\_, yang diuraikan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan nomor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Luas: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ meter persegi.
22. Tata Tertib adalah Tata Tertib Penghunian Rumah Susun.

**BAB II**

**NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN, DAN SAAT DIDIRIKAN**

**PASAL 2**

Nama Perhimpunan Penghuni dan Nama Rumah Susun

1. Perhimpunan ini bernama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Hunian \_\_\_\_\_\_\_\_\_ atau disingkat “PPPSRS \_\_\_\_\_\_”.
2. Nama Rumah Susun di mana Perhimpunan berkedudukan adalah Rumah Susun Komersial Hunian \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**PASAL 3**

**TEMPAT KEDUDUKAN**

Perhimpunan berkedudukan dan berkantor di lingkungan rumah susun.

**PASAL 4**

**SAAT PENDIRIAN**

Perhimpunan ini didirikan pada tanggal (\_\_\_\_\_\_\_) untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya.

**BAB III**

**ASAS, SIFAT, MAKSUD DAN TUJUAN, SERTA STATUS**

**PASAL 5**

**ASAS**

Perhimpunan berasaskan Pancasila dan berdasarkan Undang-undang Dasar 1945 (seribu sembilan ratus empat puluh lima).

**PASAL 6**

Perhimpunan adalah merupakan satu-satunya wadah bagi Pemilik dan Penghuni untuk urusan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama di Rumah Susun.

**PASAL 7**

**MAKSUD DAN TUJUAN**

1. Perhimpunan didirikan dengan maksud:
   1. Memenuhi ketentuan undang-undang, dalam hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman *juncto* Pasal 54 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.
   2. Memenuhi amanat para Pemilik sebagai pelaksanaan Pasal 74 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juncto Pasal 54 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.
2. Adapun tujuannya adalah:
   1. Menjaga dan saling melengkapi kebutuhan para Pemilik dan atau Penghuni dalam menggunakan dan mengelola Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah Bersama, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
   2. Menciptakan kehidupan para Pemilik dan atau Penghuni yang sadar ber-Pancasila, serasi, selaras dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya.
   3. Membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib, dan aman di lingkungan Rumah Susun.

**PASAL 8**

**STATUS**

Perhimpunan berstatus sebagai badan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 74 ayat 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman *juncto* Pasal 54 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.

**BAB IV**

**TUGAS POKOK DAN FUNGSI**

**PASAL 9**

**TUGAS POKOK**

Tugas Pokok Perhimpunan adalah:

1. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh Pengurus, dalam Rapat Umum.
2. Membina para Pemilik dan atau Penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya.
3. Menyelenggarakan tugas-tugas administrasi penghunian Rumah Susun.
4. Memenuhi dan melaksanakan setiap persyaratan dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya yang tercantum dalam AD PPPSRS dan ART PPPSRS dan Tata Tertib.
5. Menunjuk atau membentuk dan mengawasi Badan Pengelola dalam pengelolaan Rumah Susun dan lingkungannya.
6. Menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah sebagai kekayaan Perhimpunan.
7. Melakukan setiap usaha yang menjamin dan meningkatkan kesejahteraan anggota Perhimpunan, khususnya yang berhubungan dengan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama.
8. Mengawasi dan mengarahkan seluruh dan setiap kegiatan anggotanya sehubungan dengan kepemilikannya/kepenghuniannya atas suatu sarusun yang dimiliki/dihuninya, dan/atau setiap orang/pihak yang secara nyata menjadi Pemilik dan atau Penghuni dari sarusun tertentu agar sesuai dan memenuhi ketentuan Tata Tertib, AD PPPSRS dan ART PPPSRS, serta peraturan-peraturan lainnya sebagaimana berlaku dan diberlakukan oleh Perhimpunan dan/atau Badan Pengelola.

**PASAL 10**

**FUNGSI**

Fungsi Perhimpunan adalah:

1. Membina terciptanya kehidupan lingkungan Rumah Susun yang sehat, tertib, aman, dan serasi.
2. Membina dan mengatur kepentingan Pemilik dan atau Penghuni dengan menerapkan keseimbangan kepentingan pribadi yang selaras dengan kepentingan bersama sesama Pemilik dan atau Penghuni.
3. Mengelola Rumah Susun dan lingkungannya yang menyangkut penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan bersama.
4. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam AD PPPSRS dan ART PPPSRS, Tata Tertib serta ketentuan-ketentuan lain yang ditetapkan oleh Perhimpunan.

**BAB V**

**KEANGGOTAAN DAN DAFTAR ANGGOTA**

**PASAL 11**

**KEANGGOTAAN**

1. Setiap Pemilik atau Penghuni yang mendapat kuasa dari Pemilik sarusun wajib menjadi anggota Perhimpunan.
2. Yang dapat menjadi Anggota adalah subjek hukum (perseorangan/Badan Hukum) yang memiliki, atau memakai, atau menyewa atau menyewa beli, atau yang memanfaatkan sarusun.
3. Penghuni sarusun yang bukan Pemilik dapat menjadi Anggota apabila Penghuni memperoleh kewenangan dari Pemilik atas dasar hubungan hukum tertentu yang disampaikan kepada Pengurus untuk didaftarkan dalam Daftar Anggota.
4. Pemilik dan atau Penghuni yang menjadi Anggota Perhimpunan diwakili oleh kepala keluarga/ penanggung jawab sarusun dan mulai berlaku sejak terdaftar dalam Daftar Anggota.
5. Dalam hal kepala keluarga/penanggung jawab sarusun yang bersangkutan berhalangan, maka dapat diwakili orang lain berdasarkan surat kuasa yang sah menurut hukum.
6. Dalam hal sarusun 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.
7. Dalam hal sarusun dimiliki oleh Badan Hukum, maka Badan Hukum tersebut harus menentukan satu orang sebagai wakil mereka dan menyampaikan secara tertulis kepada Pengurus untuk didaftarkan dalam Daftar Anggota.
8. Keanggotaan Perhimpunan berakhir apabila terjadi pengalihan hak kepemilikan atau penghunian kepada pihak lain atas dasar hubungan hukum tertentu.

**PASAL 12**

**DAFTAR ANGGOTA**

1. Badan Pengelola akan menentukan dan menyusun Daftar Anggota dari waktu ke waktu, sesuai petunjuk AD PPPSRS dan ART PPPSRS.
2. Daftar Anggota adalah daftar yang memuat para kepala keluarga/penanggung jawab sarusun, berikut keterangan-keterangan yang diperlukan.
3. Daftar Anggota disetujui dan disahkan oleh Pengurus.

**BAB VI**

**HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA**

**PASAL 13**

**HAK ANGGOTA**

Hak-hak Anggota:

1. Memilih dan dipilih menjadi Pengurus sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam AD PPPSRS dan ART PPPSRS.
2. Mengajukan usul dan pendapat dalam Rapat Umum sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam AD PPPSRS dan ART PPPSRS.
3. Memanfaatkan atau memakai sesuai peruntukannya atas kepemilikan dan/atau penggunaan sarusun secara tertib dan aman, termasuk Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama.
4. Mendapat perlindungan sesuai AD PPPSRS dan ART PPPSRS.

**PASAL 14**

**KEWAJIBAN ANGGOTA**

Kewajiban-kewajiban Anggota:

1. Memenuhi dan melaksanakan AD PPPSRS, ART PPPSRS, Tata Tertib dan peraturan-peraturan lainnya, baik yang diputuskan dalam Rapat Umum atau oleh Pengurus, atau oleh Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus.
2. Mematuhi segala peraturan dan ketentuan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah, baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang mengatur tentang Rumah Susun.
3. Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan dan/atau Badan Pengelola, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan antara Pengurus dan Badan Pengelola, ataupun berdasarkan ketentuan AD PPPSRS, ART PPPSRS dan Keputusan Rapat Pengurus.
4. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki sarusun dan lingkungannya atas Benda Bersama, Bagian Bersama maupun Tanah Bersama.
5. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki sarusun yang dimilikinya atau dihuninya.
6. Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok Pengurus dan Badan Pengelola.
7. Membina hubungan antara sesama Pemilik dan atau Penghuni berdasarkan asas kekeluargaan dan norma-norma kehidupan bermasyarakat Bangsa Indonesia.
8. Melaporkan kepada Pengurus/Badan Pengelola apabila telah dilakukan pemindahan hak termasuk hak sewa/pemanfaatan kepada pihak lain. Laporan yang sama juga diwajibkan oleh pihak yang menerima pemindahan hak kepemilikan maupun hak pemanfaatan atas sarusun dengan dilengkapi persyaratan-persyaratan yang ditentukan dalam AD PPPSRS, ART PPPSRS, dan Tata Tertib.
9. Melunasi segala tunggakan-tunggakan pembayaran serta sanksi berupa denda maupun bunganya (jika ada), kepada Perhimpunan, Pengurus atau Badan Pengelola, sebelum melakukan transaksi pemindahan hak kepemilikan kepada pihak lainnya.

**BAB VII**

**KEDAULATAN DAN HAK SUARA**

**PASAL 15**

**KEDAULATAN**

Kedaulatan Perhimpunan berada di tangan Anggota berdasarkan proporsional hak suara yang dimilikinya.

**PASAL 16**

**HAK SUARA**

Hak suara para Anggota terbagi atas:

1. Hak Suara Penghunian, yaitu hak suara para Anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib pemakaian fasilitas atas Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama. Setiap Pemilik hak atas sarusun diwakili oleh satu suara.
2. Hak Suara Pengelolaan, yaitu hak suara para Anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan serta fasilitas sosial, Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama. Hak Suara Pengelolaan dihitung berdasarkan NPP yang dimiliki Anggota.
3. Hak Suara Pemilikan, yaitu hak suara para Anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antara sesama Penghuni, pemilihan Pengurus dan biaya-biaya atas sarusun. Hak Suara Pemilikan dihitung berdasarkan NPP yang dimiliki Anggota.

**BAB VIII**

**SUSUNAN ORGANISASI, PERSYARATAN, WEWENANG**

**DAN KEWAJIBAN PENGURUS**

**PASAL 17**

**SUSUNAN ORGANISASI**

1. Kepengurusan Perhimpunan sekurang-kurangnya terdiri dari:
   1. Seorang Ketua;
   2. Seorang Wakil Ketua;
   3. Seorang Sekretaris;
   4. Seorang Bendahara;
   5. Seorang Pengawas Pengelolaan.
2. Penambahan jumlah jabatan dan/atau Pengurus dalam kepengurusan Perhimpunan disesuaikan dengan kebutuhan dan ditetapkan oleh Rapat Pengurus.

**PASAL 18**

**PERSYARATAN PENGURUS**

1. Yang dapat dipilih menjadi Pengurus adalah para Anggota yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
   1. Warga Negara Indonesia yang setia pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.
   2. Sudah dianggap dewasa sesuai ketentuan perundang-undangan.
   3. Berstatus sebagai Pemilik yang sah di Rumah Susun dengan bukti dokumen yang dimilikinya.
   4. Berkelakuan baik, mempunyai kepribadian, jujur, dan bertanggung jawab.
   5. Mampu bekerja sama dengan sesama Pengurus.
   6. Mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik, berwawasan luas, berdedikasi dan tanpa pamrih (tidak mendapat honorarium atau gaji atau gratifikasi atau fasilitas dalam bentuk apa pun juga).
   7. Tidak mempunyai kepentingan baik langsung maupun tidak langsung melalui afiliasi atau keluarganya terhadap pengelolaan Rumah Susun.
   8. Membayar *service charge*, *sinking fund*, dan kewajiban pembayaran lainnya kepada Perhimpunan secara tepat waktu.
   9. Tidak pernah melanggar Tata Tertib, menjadi contoh dan teladan yang baik untuk Penghuni.
   10. Tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana.
2. Pengurus dipilih oleh formatur yang terdiri dari sebanyak-banyaknya 5 (lima) orang anggota, dan seluruh anggota formatur tersebut dipilih dari dan oleh Anggota dalam Rapat Umum.
3. Yang dapat dipilih menjadi anggota formatur adalah para Anggota yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
   1. Warga Negara Indonesia yang setia pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.
   2. Sudah dianggap dewasa sesuai ketentuan perundang-undangan.
   3. Berstatus sebagai Pemilik yang sah di Rumah Susun dengan bukti dokumen yang dimilikinya.
   4. Berkelakuan baik, mempunyai kepribadian, jujur, dan bertanggung jawab.
   5. Membayar *service charge*, *sinking fund*, dan kewajiban pembayaran lainnya kepada Perhimpunan secara tepat waktu.
   6. Tidak pernah melanggar Tata Tertib, menjadi contoh dan teladan yang baik untuk Penghuni.
   7. Tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana.
4. Anggota formatur tidak wajib untuk menjadi Pengurus.
5. Pengurus dipilih oleh formatur berdasarkan asas musyawarah dan mufakat secara kekeluargaan. Apabila musyawarah dan mufakat tidak dapat tercapai, maka Pengurus dipilih oleh formatur berdasarkan suara terbanyak atau *voting*.

**PASAL 19**

**KEWENANGAN PENGURUS**

1. Pengurus berwenang untuk membuat dan mengubah aturan Tata Tertib serta menentukan kebijaksanaan Perhimpunan sesuai dengan AD PPPSRS dan ART PPPSRS.
2. Pengurus berwenang memberikan teguran, peringatan, dan melaksanakan sanksi terhadap Anggota yang melanggar atau tidak mematuhi AD PPPSRS, ART PPPSRS, Tata Tertib, keputusan Rapat Umum, keputusan Rapat Pengurus dan perjanjian dengan Badan Pengelola.
3. Ketua dan Sekretaris Pengurus secara bersama-sama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Pengurus. Dalam hal Ketua tidak hadir atau berhalangan karena sebab apa pun, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Sekretaris bersama Wakil Ketua mempunyai kekuasaan untuk bertindak untuk dan atas nama Pengurus, sedangkan dalam hal Sekretaris tidak hadir atau berhalangan karena sebab apa pun, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka Ketua dan Bendahara mempunyai kekuasaan untuk bertindak untuk dan atas nama Pengurus.
4. Pengurus mewakili dan secara sah mengikat Perhimpunan baik ke dalam maupun ke luar pengadilan sehubungan mengenai segala hal dan dalam segala kejadian serta menjalankan segala tindakan-tindakan, yang sesuai dengan AD PPPSRS dan ART PPPSRS dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta menjalankan segala tindakan-tindakan baik mengenai kepengurusan maupun mengenai kepemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan Rumah Susun dan berhak mengambil segala tindakan yang dapat dipertanggungjawabkan dalam Rapat Umum berkenaan dengan pengelolaan Rumah Susun dan kepengurusan.
5. Pengurus berhak memutuskan untuk mengubah komposisi Iuran Pengelolaan (S*ervice Charge*) dan Dana Cadangan (*Sinking Fund*).
6. Pengurus berhak menentukan penggunaan dana cadangan (*sinking fund*) untuk hal yang belum dianggarkan karena sesuatu yang tidak dapat direncanakan atau tindakan mendesak yang harus diambil segera untuk mempertahankan kelangsungan atau kelancaran operasional Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya diatur dalam ART PPPSRS.

**PASAL 20**

**KEWAJIBAN PENGURUS**

Pengurus berkewajiban:

1. Melaksanakan AD PPPSRS dan ART PPPSRS.
2. Memberikan pertanggungjawaban kepada Rapat Umum tentang pengelolaan dan keuangan perhimpunan.
3. Menyampaikan laporan kepada Anggota secara berkala sekurang-kurangnya 2 (dua) kali setahun atas pekerjaan Badan Pengelola.
4. Menyelenggarakan tugas-tugas administrasi penghunian Rumah Susun.
5. Melaksanakan keputusan-keputusan Rapat Umum dan Rapat Pengurus.
6. Bertanggung jawab penuh secara pribadi dan tanggung renteng atas kerusakan-kerusakan yang terjadi pada Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, apabila kerusakan-kerusakan tersebut disebabkan adanya keputusan Pengurus yang salah kepada Badan Pengelola dalam hal pemeliharaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama, termasuk apabila kerusakan-kerusakan yang terjadi pada Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama tersebut terdapat unsur-unsur pidana maka Pengurus wajib bertanggung jawab.
7. Membina Pemilik dan atau Penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang selaras, serasi, dan seimbang dalam kehidupan di Rumah Susun.
8. Mengawasi pelaksanaan penghunian/pemakaian sarusun agar Penghuni/Pemakai sarusun mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam AD PPPSRS, ART PPPSRS, Tata Tertib, serta pengikatan atau perjanjian dengan Badan Pengelola.
9. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan Pemilik dan atau Penghuni atas AD PPPSRS, ART PPPSRS, Keputusan Rapat Umum, Keputusan Rapat Pengurus, Tata Tertib, serta perjanjian dengan Badan Pengelola.
10. Menjalin hubungan kerja sama secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan, dalam rangka lebih meningkatkan upaya mewujudkan tujuan Perhimpunan.

**BAB IX**

**MASA JABATAN PENGURUS**

**PASAL 21**

**MASA JABATAN PENGURUS**

Masa jabatan Pengurus adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal pengangkatan dan dapat dipilih kembali untuk 1 (satu) kali masa jabatan berikutnya untuk jabatan yang sama.

**BAB X**

**PENUNJUKAN, TUGAS, HAK DAN KEWENANGAN**

**BADAN PENGELOLA**

**PASAL 22**

**PENUNJUKAN BADAN PENGELOLA**

1. Perhimpunan melalui Pengurus dapat membentuk atau menunjuk Badan Pengelola yang berstatus badan hukum dan profesional yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan Rumah Susun.
2. Jika Badan Pengelola yang telah ditunjuk oleh Perhimpunan tidak dapat melaksanakan tugasnya secara profesional, Perhimpunan dapat mengganti Badan Pengelola tersebut dan menunjuk Badan Pengelola lain yang lebih profesional.
3. Jika Perhimpunan tidak menunjuk Badan Pengelola, Perhimpunan harus membentuk Badan Pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, personel, dan peralatan yang mampu untuk mengelola Rumah Susun.

**PASAL 23**

**TUGAS BADAN PENGELOLA**

Tugas-tugas Badan Pengelola:

1. Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan Rumah Susun dan lingkungannya atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
2. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama sesuai dengan peruntukannya.
3. Memberikan laporan secara berkala kepada Pengurus sekurang-kurangnya setiap 1 (satu) bulan.
4. Melaksanakan seluruh tugas-tugas yang diberikan oleh Pengurus baik secara lisan maupun tertulis.
5. Mempertanggungjawabkan kepada Pengurus tentang penyelenggaraan pengelolaan Rumah Susun.

**PASAL 24**

**HAK DAN KEWENANGAN BADAN PENGELOLA**

Hak dan Kewenangan Badan Pengelola adalah:

1. Melaksanakan tata tertib dan aturan lainnya yang berhubungan dengan pengelolaan Rumah Susun sesuai dengan AD PPPSRS dan ART PPPSRS.
2. Memungut Iuran Pengelolaan (*Service Charge*), Dana Cadangan (*Sinking Fund*), dan pungutan lainnya kepada tiap-tiap Pemilik dan atau Penghuni.
3. Hak dan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dan 2 Pasal ini, harus dengan persetujuan Pengurus.

**BAB XI**

**MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT**

**PASAL 25**

1. Rapat-rapat Perhimpunan terdiri dari:
   1. Rapat Umum:
      * Rapat Umum Tahunan;
      * Rapat Umum Luar Biasa.
   2. Rapat Pengurus.
2. Istilah Rapat Umum dalam AD PPPSRS dan ART PPPSRS berarti Rapat Umum Tahunan dan Rapat Umum Luar Biasa, kecuali dengan tegas dinyatakan lain.

**PASAL 26**

Rapat Umum merupakan forum kewenangan yang tertinggi untuk:

1. Memilih dan mengesahkan Pengurus atau formatur yang diberi kewenangan untuk memilih dan menentukan Pengurus.
2. Mengubah dan mengesahkan AD PPPSRS dan ART PPPSRS.
3. Memberhentikan Pengurus.
4. Mengambil keputusan-keputusan atas tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan serta AD PPPSRS dan ART PPPSRS.
5. Menilai, menerima atau menolak pertanggungjawaban Pengurus.
6. Mengubah dan mengesahkan rencana belanja dan rencana pendapatan Perhimpunan untuk periode tahun yang akan datang.

**PASAL 27**

Peserta Rapat Umum terdiri dari seluruh Anggota dan Pengurus.

**BAB XII**

**KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN**

**PASAL 28**

**KUORUM RAPAT**

1. Rapat Umum adalah sah bila dihadiri oleh Anggota yang mewakili lebih dari 50% (lima puluh persen) dari jumlah seluruh NPP, kecuali jika ditentukan lain dalam AD PPPSRS ini.
2. Apabila dalam Rapat Umum yang hadir atau diwakili tidak memenuhi kuorum tersebut di atas, maka Rapat Umum diundurkan selama 30 (tiga puluh) menit dan bila setelah diundur tersebut Anggota yang hadir atau diwakili juga tidak mencapai kuorum, maka Anggota yang hadir dapat melangsungkan Rapat dan mengambil keputusan yang sah dan mengikat secara hukum tanpa memperhitungkan kuorum kehadiran.

**PASAL 29**

**PENGAMBILAN KEPUTUSAN**

Semua keputusan dalam Rapat Umum dan Rapat Pengurus pada asasnya dilakukan berdasarkan musyawarah dan mufakat. Apabila cara musyawarah tidak berhasil maka keputusan diambil berdasarkan suara terbanyak atau *voting* kecuali ditentukan lain dalam AD PPPSRS ini.

**BAB XIII**

**KEUANGAN**

**PASAL 30**

Keuangan diperoleh dari:

1. Iuran anggota:
   1. Iuran Pengelolaan (*Service Charge*);
   2. Iuran Dana Cadangan (*Sinking Fund*).
2. Usaha-usaha yang terkait dengan penyewaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama.
3. Pendapatan lain-lain sebagai hasil dari pelayanan jasa dari Badan Pengelola, antara lain jasa *house keeping*, jasa *engineering*,dan jasa lainnya.
4. Iuran sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, akan diatur lebih lanjut dalam ART PPPSRS dan/atau dalam peraturan khusus dengan memperhatikan hal-hal yang mencerminkan keadilan.

**BAB XIV**

**HUBUNGAN DENGAN PIHAK-PIHAK TERKAIT**

**PASAL 31**

1. Perhimpunan menjalin hubungan kerja sama, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan, dalam rangka lebih meningkatkan upaya mewujudkan tujuan Perhimpunan.
2. Hubungan kerja sama sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini, meliputi:
   1. Memohon bantuan Dinas Perumahan ……….. dan pihak-pihak terkait lainnya, dalam menerapkan sanksi bagi Pemilik dan atau Penghuni yang tidak mematuhi Tata Tertib serta ketentuan yang berlaku dalam pengelolaan Rumah Susun.
   2. Bekerja sama dengan Kantor Pertanahan dalam hal perpanjangan/pembaharuan sertifikat hak atas Tanah Bersama dan SHM Sarusun.
   3. Bekerja sama dengan Pemerintah Daerah ……..cq. Kelurahan ………, Kecamatan ……….., Kota Administrasi ………….
   4. Bekerja sama dengan pihak-pihak yang terkait dalam hal tagihan rekening utilitas, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan serta asuransi.

**BAB XV**

**PERUBAHAN ANGGARAN DASAR**

**PASAL 32**

1. Perubahan atas ketentuan dalam AD PPPSRS ini termasuk juga mengubah nama Perhimpunan, nama Rumah Susun, hanya dapat dilakukan dengan keputusan dari Rapat Umum yang sengaja dipanggil dan diselenggarakan untuk itu oleh Pengurus. Rapat Umum tersebut harus dihadiri oleh lebih dari 2/3 (dua pertiga) dari jumlah seluruh NPP dan keputusan disetujui oleh lebih dari 2/3 (dua pertiga) dari jumlah yang dikeluarkan dalam Rapat.
2. Apabila dalam Rapat Umum yang hadir atau diwakili tidak memenuhi kuorum tersebut di atas, maka Rapat Umum diundurkan selama 30 (tiga puluh) menit dan apabila setelah diundur tersebut Anggota yang hadir atau diwakili juga tidak mencapai kuorum, maka Anggota yang hadir dapat melangsungkan Rapat dan mengambil keputusan yang sah dan mengikat secara hukum tanpa memperhitungkan kuorum kehadiran, dengan syarat keputusan disetujui oleh lebih dari 2/3 (dua pertiga) dari jumlah yang dikeluarkan dalam Rapat.

**BAB XVI**

**PEMBUBARAN PERHIMPUNAN**

**PASAL 33**

1. Perhimpunan bubar karena antara lain:
   1. Tanah dan bangunan Rumah Susun musnah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.
   2. Melaksanakan peraturan perundang-undangan yang menetapkan bubarnya Perhimpunan ini.
   3. Hasil keputusan musyawarah Rapat Umum yang khusus diadakan untuk keperluan itu.
2. Dalam hal terjadi pembubaran Perhimpunan maka kekayaan/aset Perhimpunan dibagikan kepada Pemilik sesuai dengan NPP yang dimilikinya, dengan melihat kenyataan yang ada.
3. Dalam hal pembubaran Perhimpunan dikarenakan ayat 1 (c) di atas, maka ketentuan kuorum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 secara mutatis mutandis berlaku juga untuk pembubaran Perhimpunan.

**BAB XVII**

**PERATURAN PERALIHAN**

**PASAL 34**

1. Selama AD PPPSRS dan ART PPPSRS belum mendapatkan pengesahan dari Rapat Umum, maka yang berlaku adalah Tata Tertib penghunian yang ditetapkan oleh Penyelenggara Pembangunan.
2. Perhimpunan dengan ini memberi kuasa kepada Pengurus untuk menunjuk Badan Pengelola dan/atau membentuk unit pengelolaan.
3. Badan Pengelola dan Pengurus diberikan hak untuk melakukan tindakan-tindakan hukum yang mengikat anggota dalam suatu perjanjian pengelolaan.
4. Segala ketentuan mengenai perjanjian antara Badan Pengelola dengan Perhimpunan akan mengikat serta wajib untuk dilaksanakan oleh seluruh Anggota.

**PASAL 35**

1. Berdasarkan Keputusan Rapat Umum tanggal (\_\_\_\_\_\_\_\_) telah dipilih formatur untuk melakukan pemilihan Pengurus yang pertama kali, sebagai berikut:
2. Berdasarkan Keputusan Rapat Formatur tanggal ……… untuk pertama kalinya diangkat sebagai Pengurus adalah sebagai berikut:
   1. Ketua : …………….
   2. Wakil Ketua : …………….
   3. Sekretaris : …………….
   4. Bendahara : …………….
   5. Wakil Bendahara : …………….
   6. Koordinator Pengawas : …………….
   7. Pengelola : …………….
   8. Pengawas Pengelola : …………….
3. Penambahan dan pengurangan jumlah jabatan Pengurus dapat dibentuk kemudian sesuai dengan kebutuhan, kewenangan penambahan dan pengurangan jumlah jabatan dimaksud adalah wewenang Pengurus, kecuali dinyatakan lain oleh formatur secara tertulis pada saat Pengangkatan Pengurus.
4. Masa jabatan Pengurus yang pertama kali dipilih/diangkat ini akan berakhir pada tanggal \_\_\_\_\_\_

**BAB XVIII**

**PENUTUP**

**PASAL 36**

1. Segala hal yang belum atau tidak cukup diatur dalam AD PPPSRS ini akan diatur dalam ART PPPSRS, atau akan diputuskan oleh Rapat Pengurus.
2. Segala sesuatu yang diatur dalam ketetuan umum AD PPPSRS ini, berlaku juga bagi ART PPPSRS.
3. AD PPPSRS ini mulai berlaku sejak tanggal disahkan.

Disahkan di : ………….

Pada tanggal : ………….

PPPSRS \_\_\_\_\_\_\_\_

Ketua Sekretaris

(…………………..) (…………………..)

Disahkan di: …………..

Nomor: ………………

Pada tanggal:

Oleh:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

a.n. GUBERNUR PROVINSI ………

KEPALA DINAS PERUMAHAN

DAN GEDUNG PEMERINTAH DAERAH