

KEPUTUSAN
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
SELAKU KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN PENGENDALIAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN NASIONAL
NOMOR : 06/KPTS/BPK4N/1995

TENTANG

PEDOMAN PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN,
ANGGARAN DASAR DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA
PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
SELAKU KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN PENGENDALIAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN NASIONAL,

- Menimbang : a. bahwa dalam upaya pengurusan kepentingan bersama yang berkaitan dengan pemilikan, penghunian dan pengelolaan rumah susun perlu dibentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun;
- b. bahwa tata cara pengorganisasian dan pembentukan Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun diatur dalam Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun;
- c. bahwa untuk memudahkan pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun perlu pedoman pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun;
- d. bahwa pedoman pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun tersebut perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat;
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
3. Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;
4. Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994, tentang Badan Kebijakanaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;

5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992, tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun.

Memperhatikan : Berbagai saran dan pendapat dari unsur dan instansi terkait dalam rapat-rapat koordinasi;

M E M U T U S K A N :

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEDOMAN PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN, ANGGARAN DASAR, DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN DENGAN KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT :

KESATU : Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun beserta contohnya adalah merupakan lampiran yang menjadi bagian yang tak terpisahkan dari Keputusan ini.

KEDUA : Pedoman ini berlaku untuk Rumah Susun Hunian dan Rumah Susun Bukan Hunian serta Rumah Susun yang digunakan secara campuran (hunian, pertokoan, dan perkantoran) dengan penyesuaian seperlunya.

KETIGA : Setiap adanya pembentukan, pembuatan, dan pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun wajib mengikuti pedoman yang telah ditetapkan dalam Keputusan ini.

KEEMPAT : Pengawasan dan Pengendalian terhadap pelaksanaan Keputusan ini dilakukan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N), melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D).

KELIMA : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

DITETAPKAN DI : JAKARTA
PADA TANGGAL : 26 JUNI 1995

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
SELAKU
KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN NASIONAL

ttd.

Ir. AKBAR TANDJUNG

TEMBUSAN Keputusan ini disampaikan kepada :

1. Yth. Para Anggota Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;
2. Yth. Para Gubernur KDH Tingkat I;
3. Yth. Para Bupati/Walikota/Kabupaten/Kota Tingkat I;
4. Yth. Ketua DPP Real Estate Indonesia;
5. Yth. Ketua DPP Asosiasi Real Estate Broker Indonesia;
6. Yth. Ketua Ikatan Notaris Indonesia;
7. Yth. Ketua Lembaga Kajian Perumahan dan Permukiman Indonesia;
8. A r s i p.

LAMPIRAN I

KEPUTUSAN
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
SELAKU
KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN PENGENDALIAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN NASIONAL
NOMOR : 06/KPTS/BKP4N/1995
TANGGAL : 26 JUNI 1995
TENTANG
PEDOMAN PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN, ANGGARAN
DASAR, DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN
PENGHUNI RUMAH SUSUN

PEDOMAN PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN DAN ANGGARAN DASAR PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN

RAPAT PENDIRIAN

1. Para pemilik dan/atau penghuni rumah susun, terlebih dahulu mengadakan rapat pembentukan Perhimpunan Penghuni, dan dari rapat tersebut hasilnya dituangkan dalam risalah (notulen) rapat.
2. Oleh rapat perlu ditunjuk beberapa anggota/peserta rapat dan diberi kuasa guna menghadap Notaris untuk membuat pernyataan dari segala apa yang telah diputuskan dalam rapat tersebut.
3. Bahwa dalam rapat tersebut, dengan tidak mengurangi izin dari yang berwajib, telah diputuskan serta ditetapkan mengenai Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni, dengan ketentuan yang intinya sebagai berikut:

I. MUKADIMAH

Merupakan uraian dasar filosofi dan landasan hukumnya.

II. BAB TENTANG KETENTUAN UMUM

* Memuat tentang pengertian dan makna suatu peristilah atau terminologi yang dimuat dalam anggaran dasar tersebut diantaranya :

1. Rumah susun adalah suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian

bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang digunakan sebagai tempat hunian dan berlokasi/terletak di :

Jalan :
Kelurahan :
Kecamatan :
Wilayah kabupaten/Kotamadya :
Propinsi :

2. Perhimpunan Penghuni adalah perhimpunan para penghuni yang anggota-anggotanya adalah terdiri dari penghuni dari suatu rumah susun tertentu.
3. Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas keseluruhan rumah susun tersebut.
4. 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.
5. Penyelenggara pembangunan adalah suatu badan hukum yang berbentuk perseroan terbatas dan/atau bentuk lain yang berdomisili dimana kota rumah susun tersebut berada.
6. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun adalah sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yang merupakan alat bukti hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan satu kesatuan yang tidak bisa terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen yang terdiri dari :
 - a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas hak tanah bersama menurut Ketentuan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
 - b. Gambar Denah Tingkat Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki.
 - c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan, kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

III. BAB TENTANG NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN DAN SAAT DIDIRIKAN

* Nama Perhimpunan dan Nama Rumah Susun:

1. Perhimpunan ini bernama dan selanjutnya dalam Anggaran Dasar ini disingkat
2. Nama gedung dimana Perhimpunan ini berkedudukan, terletak di Jalan,

Kelurahan, Wilayah Kabupaten/Kotamadya,
Propinsi

3. Tempat kedudukan:

* Perhimpunan Penghuni ini berkedudukan di dalam lingkungan:

* Saat berdirinya:

Perhimpunan Penghuni dimulai pada saat didirikan dan pada tanggal disahkannya Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni tersebut oleh Pemerintah Daerah serta telah diperoleh status Badan Hukum.

IV. BAB TENTANG AZAS, MAKSUD DAN TUJUAN SERTA TUGAS POKOK

1. AZAS

Perhimpunan ini berazaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

2. MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud dan tujuan Perhimpunan ini adalah :

- a. Untuk mencapai pemanfaatan dan pemakaian rumah susun khusus bagi keperluan satuan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun serta Peraturan Perundang-undangan lainnya.
- b. Untuk membina, mengatur dan mengurus kepentingan bersama diantara penghuni satuan rumah susun dengan menerapkan keseimbangan kepentingan penghuni agar dapat tercapai ketertiban dan keselarasan kehidupan bertetangga sesuai dengan jiwa dan kepribadian bangsa Indonesia, khususnya dalam mengelola bagian bersama, benda bersama, tanah bersama;
- c. Untuk menjaga dan saling melengkapi kebutuhan penghuni dalam menggunakan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama;
- d. Untuk menjamin kelestarian penggunaan fungsi hak bersama (bagian bersama, benda bersama, tanah bersama) diantara penghuni;
- e. Untuk membina terciptanya kegotongroyongan dalam kehidupan lingkungan diantara penghuni satuan rumah susun.

3. TUGAS POKOK

Tugas Pokok Perhimpunan adalah:

- a. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum;

- b. Membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama secara serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. Mengangkat Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sesuai dengan hasil rapat umum;
- d. Mengawasi pekerjaan Badan Pengelola dalam rangka pengelolaan satuan rumah susun beserta hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

S T A T U S

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun berstatus Badan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

VI. KEANGGOTAAN DAN DAFTAR ANGGOTA

1. Keanggotaan:

- a. Yang dapat menjadi anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah subyek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli (termasuk sewa guna usaha) atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang berkedudukan sebagai penghuni di lingkungan rumah susun tersebut;
- b. Keanggotaan Perhimpunan Rumah Susun diwakili oleh kepala keluarga satuan rumah susun, dan mulai berlaku sejak penghuni sebagaimana dimaksud dalam butir 1 angka IV ini telah tercatat dalam daftar penghuni dan/atau telah berdomisili di lingkungan rumah susun tersebut sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku;
- c. Dalam hal kepala keluarga satuan rumah susun berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka anggota keluarga lainnya yang terdaftar dalam Perkumpulan Penghuni Rumah Susun tersebut berhak mewakili kepala keluarga yang bersangkutan.

2. Daftar anggota:

Badan Pengelola akan menentukan dan menyusun daftar para perhimpunan penghuni, dari waktu ke waktu, sesuai petunjuk Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

VII. KEDAULATAN DAN HAK SUARA

1. Kedaulatan

Kedaulatan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ditangani para Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun berdasarkan proporsional hak suara yang dimilikinya.

2. Hak suara para penghuni terbagi atas:

- a. Hak suara penghunian, yaitu hak suara para anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas, dan kewajiban pembayaran iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran terhadap hak bersama, benda bersama dan tanah bersama. Setiap pemilik hak atas tanah satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.
- b. Hak suara pengelolaan, yaitu hak suara para anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Hak suara pengelolaan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional dari setiap rumah susun.
- c. Hak suara pemilihan, yaitu hak suara para anggota penghuni untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antar sesama penghuni satuan rumah susun, pemilihan pengurus perhimpunan penghuni dan biaya-biaya atas satuan rumah susun. Hak suara pemilihan dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional dari setiap satuan rumah susun.
- d. Hal-hal dan tata cara penggunaan hak suara kesemuanya akan ditentukan secara rinci di Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni.

VIII. HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA

Hak-hak anggota adalah:

- a. Memilih dan dipilih menjadi Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
- b. Mengajukan usul, pendapat dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimilikinya dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni 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 Penghuni.

- c. Memanfaatkan dan memakai sesuai dengan keperluannya atas pemilikan dan/atau penggunaan satuan rumah susun secara tertib dan aman, termasuk bagian bersama dan tanah bersama.
- d. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

IX. KEWAJIBAN PARA ANGGOTA

Kewajiban-kewajiban anggota adalah:

- a. Memenuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni, termasuk tetapi terbatas, peraturan tata tertib dan peraturan-peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam Rapat Umum atau Rapat Luar Biasa Perhimpunan Penghuni atau oleh pengurus atau oleh Badan Pengelola yang disetujui oleh pengurus.
- b. Memenuhi segala peraturan dan ketentuan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah yang mengatur tentang rumah susun.
- c. Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan Penghuni dan/atau Badan Pengelola, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan antara pengurus dan Badan Pengelola ataupun yang berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni.
- d. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki satuan rumah susun dan lingkungan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- e. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki satuan rumah susun yang dimilikinya dan dihuninya.
- f. Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok Pengurus Perhimpunan dan Badan Pengelola.
- g. Membina hubungan antar sesama penghuni satuan rumah susun yang selaras berdasarkan atas kekeluargaan dan makna-makna kehidupan bermasyarakat dan berbangsa Indonesia.

X. SUSUNAN ORGANISASI, PERSYARATAN, WEWENANG, DAN KEWAJIBAN PENGURUS

1. Susunan Organisasi

Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun terdiri dari:

- a. Seorang Ketua;
- b. Seorang Sekretaris;
- c. Seorang Bendahara;
- d. Seorang Pengawas Pengelola;
- e. Penambahan jumlah keanggotaan dan jabatan pengurus Perhimpunan Penghuni disesuaikan dengan jumlah anggota dan kebutuhan yang perlu diatur dan dikelola.

2. Susunan Organisasi

Yang dapat dipilih menjadi anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni ialah para penghuni atau para wakilnya yang sah menurut hukum yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia yang setia kepada Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945;
- b. Berdomisili di lingkungan Rumah Susun yang dimaksud;
- c. Berstatus sebagai penghuni yang sah di lingkungan rumah susun tersebut;
- d. Memiliki kartu penduduk yang sah di lingkungan rumah susun tersebut;
- e. Mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik;
- f. Mampu bekerja sama dengan sesama pengurus lainnya;
- g. Mampu berinisiatif dan mencari sumber dana, baik di dalam maupun di luar Perhimpunan Penghuni, guna kebutuhan dan kepentingan penghuni.

Pengurus Perhimpunan Penghuni dipilih berdasarkan azas musyawarah dan mufakat, serta azas kekeluargaan oleh dan dari anggota Perhimpunan Penghuni dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut. Apabila musyawarah dan mufakat tidak tercapai maka pemilihan dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak.

3. Kewenangan Pengurus

Pengurus Perhimpunan Penghuni mempunyai kewenangan sebagai berikut:

- a. Pengurus berwenang untuk membuat dan merubah aturan tata tertib dan pengelolaan penghunian serta menentukan kebijaksanaan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni;
- b. Pengurus berwenang untuk melakukan peringatan, teguran dan tindakan lain terhadap penghuni yang melanggar atau tidak mentaati Aturan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, Aturan Tata Tertib, Keputusan Rapat Pengurus dan Perjanjian dengan Badan Pengelola;
- c. Ketua dan Sekretaris mewakili Perhimpunan Penghuni di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan, baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai kepemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun tersebut.

4. Kewajiban Pengurus

Pengurus Perhimpunan Penghuni berkewajiban antara lain:

- a. Memberikan pertanggung jawaban kepada Rapat Umum Perhimpunan Penghuni;
- b. Menyampaikan laporan kepada Rapat Umum Perhimpunan Penghuni secara berkala sekurang-kurangnya dua kali setahun atas pekerjaan Badan Pengelola;
- c. Menyelenggarakan tugas-tugas administratif yang berkaitan dengan masalah penghunian Perhimpunan Penghuni;
- d. Melaksanakan keputusan Rapat Umum Perhimpunan Penghuni;
- e. Membina penghuni ke arah kesadaran hidup bersama, selaras, serasi dan seimbang dalam Perhimpunan Penghuni;
- f. Mengawasi pelaksanaan penghunian satuan rumah susun agar penghuni mematuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni serta perikatan Perjanjian dengan Badan Pengelola;

- g. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan penghuni atas keputusan Rapat Umum Penghuni, Keputusan Rapat Pengurus, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta perjanjian dengan Badan Pengelola, termasuk memohon bantuan dari Kantor Dinas Perumahan, Pemerintah Daerah, dan pihak berwajib lainnya dalam menerapkan sanksi bagi penghuni yang tidak mematuhi tata tertib penghunian;
- h. Menjalin hubungan kerja sama baik secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud dengan pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.

XI. PENUNJUKKAN, TUGAS, HAK DAN WEWENANG BADAN PENGELOLA

1. Penunjukan Badan Pengelola

Penunjukan Badan Pengelola dilakukan dengan cara:

- a. Pengurus Perhimpunan Penghuni dapat menunjuk Badan Pengelola yang berstatus badan hukum dan profesional yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan rumah susun;
- b. Jika Badan Pengelola yang telah ditunjuk tersebut tidak dapat melaksanakan tugasnya secara profesional dapat mengganti Badan Pengelola tersebut dan menunjuk Badan Pengelola lain yang lebih profesional;
- c. Dalam hal jumlah satuan rumah susun masih dalam batas-batas yang dapat ditangani sendiri, Perhimpunan Penghuni dapat membentuk Badan Pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.

2. Tugas Badan Pengelola

Tugas Badan Pengelola adalah:

- a. Mengadakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- b. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai peruntukannya;
- c. Memberikan laporan secara berkala kepada Pengurus Perhimpunan Penghuni sekurang-kurangnya setiap tiga bulan;
- d. Mempertanggung jawabkan kepada Pengurus Perhimpunan Penghuni tentang penyelenggaraan pengelolaan.

3. Hak dan Kewajiban Badan Pengelola

Hak dan Kewajiban Badan Pengelola adalah:

- a. Membuat tata tertib dan aturan lainnya yang berhubungan dengan pengelolaan rumah susun sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh pengurus Perhimpunan Penghuni;
- b. Menetapkan dan memungut iuran pengelola (*service charge*) kepada setiap penghuni.

XII. MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT

A. Musyawarah dan Rapat-rapat Perhimpunan Penghuni terdiri dari:

1. Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni;
2. Rapat Umum Perhimpunan Penghuni.

B. Terdapat dua macam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni:

1. Rapat Umum Tahunan
2. Rapat-rapat Perhimpunan Luar Biasa ; adalah Rapat Umum di luar Rapat Umum Tahunan.

C. Dalam Anggaran Dasar ini, Rapat Umum berarti kedua-duanya, yakni Rapat Umum Tahunan dan Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni;

D. Rapat Umum Perhimpunan Penghuni merupakan forum tertinggi untuk:

1. Memilih dan mengesahkan kepengurusan Perhimpunan Penghuni;
2. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni;
3. Memberhentikan Pengurus Perhimpunan Penghuni;
4. Mengambil keputusan-keputusan dan tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni;
5. Menilai Pertanggung jawaban Pengurus Perhimpunan Penghuni.

- E. Rapat Umum Perhimpunan Penghuni terdiri dari seluruh anggota dan Pengurus Perhimpunan Penghuni.

XIII. KWORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN

1. Musyawarah dan rapat-rapat sebagaimana ditetapkan dalam Anggaran Dasar adalah sah apabila dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah seluruh anggota Perhimpunan Penghuni kecuali jika ditentukan lain dalam Anggaran Dasar.
2. Apabila rapat yang dimaksud dalam butir 1 jumlah yang hadir tidak mencapai 2/3 (dua pertiga), maka diadakan undangan rapat sekali lagi dan jika masih belum mencapai 2/3 (dua pertiga) yang hadir, maka anggota yang hadir berapa pun jumlahnya dapat melangsungkan rapat dan dapat mengambil keputusan yang sah dan mengikat semua anggota.
3. Pengambilan putusan pada azasnya dilakukan berdasarkan suara setuju lebih dari 2/3 (dua pertiga) anggota yang hadir.

XIV. KEUANGAN

Keuangan diperoleh dari:

- a. Iuran anggota:
 1. Modal Dasar;
 2. Iuran Pengelolaan (*service charge* dan *utility charge*);
 3. Iuran Renovasi dan uang cadangan.
- b. Usaha-usaha lain yang sah.

XV. PERUBAHAN ANGGARAN DASAR

- a. Perubahan atas ketentuan dalam Anggaran Dasar ini termasuk juga merubah nama perhimpunan, nama gedung rumah susun hanya dapat terjadi dengan keputusan dari Rapat Umum Perhimpunan Penghuni yang sengaja dipanggil dan diselenggarakan untuk maksud itu oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni.
Rapat Umum tersebut harus diusulkan oleh seluruh penghuni yang sah dan harus dihadiri sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari anggota Perhimpunan Penghuni dan disetujui oleh 2/3 (dua pertiga) dari jumlah yang memiliki hak suara penghunian.

- b. Jika rapat tidak mencapai kuorum yang ditentukan maka usulan tersebut ditolak.

XVI. PEMBUBARAN PERHIMPUNAN

Perhimpunan Penghuni bubar karena antara lain: tanah dan bangunan rumah susun musnah, sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

XVII. PERATURAN PERALIHAN

1. Selama Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni belum dapat pengesahan dari rapat umum, maka yang berlaku adalah tata tertib penghunian yang ditetapkan oleh penyelenggara pembangunan.
2. Untuk pertama kalinya diangkat sebagai Pengurus adalah sebagai berikut:
 - a. Ketua :
 - b. Sekretaris :
 - c. Bendahara :
 - d. Pengawas Pengelola :
3. Peraturan Penutup:
 - a. Segala hal yang tidak atau tidak cukup diatur dalam Anggaran Dasar ini, akan diputuskan oleh Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni;
 - b. Apabila masa pemeliharaan rumah susun oleh penyelenggara pembangunan telah habis waktunya, sedangkan Badan Pengelola belum ditunjuk, maka Penyelenggara Pembangunan untuk sementara dapat bertindak sebagai Badan Pengelola sampai ada penunjukkan Badan Pengelola oleh Pengurus Perhimpunan;
 - c. Penyelenggara pembangunan selaku Badan Pengelola sementara diberikan hak untuk melakukan tindakan-tindakan hukum untuk mengikat penghuni dalam suatu perjanjian pengelolaan;
 - d. Segala ketentuan mengenai perjanjian antara Badan Pengelola Sementara dan Pengurus Perhimpunan akan mengikat serta wajib dilaksanakan oleh seluruh penghuni rumah susun.

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
SELAKU
KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN
DAN PEMUKIMAN NASIONAL

ttd.

Ir. AKBAR TANJUNG

LAMPIRAN II

KEPUTUSAN

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

SELAKU

KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN PENGENDALIAN

PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN NASIONAL

NOMOR : 06/KPTS/BKP4N/1995

TANGGAL : 26 JUNI 1995

TENTANG

PEDOMAN PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN, ANGGARAN

DASAR, DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN

PENGHUNI RUMAH SUSUN

ANGGARAN DASAR

PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN

Nomor (.....)

Pada hari ini, tanggal tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh berhadapan dengan saya, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebutkan dalam akhir akta ini:

Tuan, partikular, bertempat tinggal di Jakarta,, Jalan

menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya sebagai dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama:

- a.
- b.
- c.

Tuan, partikelir, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya sebagai dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama:

- a.
- b.
- c.

Penghadap menjalani sebagaimana tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut:

- a. Bahwa para pemilik dan/atau penghuni rumah susun, pada tanggal 199... dimulai pukul sampai dengan pukul Waktu Indonesia Barat, bertempat di Jakarta, rumah susun, lantai dasar telah

mengadakan rapat pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, dan dari rapat tersebut telah diperoleh Kesepakatan Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (Bukan Hunian atau Penggunaan Campuran) yang dituangkan dalam suatu Risalah (Notulen) Rapat;

- b. Bahwa oleh rapat tersebut, para penghadap telah diberi kuasa untuk menghadap kepada saya, Notaris untuk membuat pernyataan dari segala apa yang telah diputuskan dalam rapat tersebut;
- c. Bahwa dalam rapat tersebut, dengan tidak mengurangi izin dari yang wajib telah diputuskan serta ditetapkan mengenai Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni tersebut diatas, dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

MUKADDIMAH

Bahwa atas rahmat Allah SWT. Tuhan Yang Maha Esa. Pemerintah Republik Indonesia dan Dewan Perwakilan Rakyat Indonesia telah berhasil menerbitkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang RUMAH SUSUN, peraturan mana berlaku baik untuk rumah susun untuk hunian, bukan hunian maupun rumah susun untuk penggunaan campuran.

Pengertian 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 yang diatasnya 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 orang banyak. Penggunaan dan pengelolaannya harus diatur dan dilakukan oleh suatu Perhimpunan Penghuni yang diberi wewenang dan tanggung jawab untuk itu. Oleh karena itu penghuni rumah susun wajib membentuk Perhimpunan Penghuni yang mempunyai tugas dan wewenang mengelola dan memelihara rumah susun beserta lingkungannya dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib penghunian.

Perhimpunan Penghuni oleh peraturan perundang-undangan ini diberi kedudukan sebagai badan hukum, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama perhimpunan para pemilik dan penghuni dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam lingkungan rumah susun.

Perhimpunan Penghuni dapat membentuk atau menunjuk 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 para anggota Perhimpunan.

Mengingat pentingnya kedudukan Perhimpunan Penghuni yang diberikan status sebagai badan hukum oleh Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985, maka untuk pelaksanaannya diperlukan pengaturan yang baik dengan pelaksanaan yang efektif dan konsekuen atas sistem penghunian rumah susun hunian, dengan suatu aturan dasar yang menjadi panutan dan mengikat bagi seluruh penghuni rumah susun.

Atas dasar pertimbangan tersebut di atas dan dengan mengharapkan rahmat dari Tuhan Yang maha Esa, maka diatur dan disusunlah Anggaran Dasar Rumah Susun sebagai berikut:

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1 Ketentuan Umum

Dalam anggaran Dasar “Perhimpunan Penghuni” Rumah Susun ini yang dimaksud dengan:

1. Rumah Susun adalah suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang digunakan sebagai tempat hunian dan berlokasi/terletak di Jalan XX, Kelurahan XX, Kecamatan XX, Wilayah Kotamadya Jakarta XX, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.
2. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah perhimpunan para penghuni yang anggota-anggotanya terdiri dari penghuni rumah susun.
3. Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas seluruh rumah susun secara keseluruhan.
4. Pemindahan Hak 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.

5. Penyelenggara Pembangunan adalah PT “XX” sebagai suatu badan hukum yang berbentuk perseroan terbatas berdomisili dimana satuan rumah susun tersebut dibangun.
6. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yang merupakan alat bukti hak milik atas rumah susun yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam suatu sampul dokumen, yang terdiri dari:
 - a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur hak tanah bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
 - b. Gambar Denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan status satuan rumah susun yang dimiliki.
 - c. Kentuan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan (“Pertelaan”).

BAB II NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN DAN SAAT DIDIRIKAN

Pasal 2

Nama Perhimpunan dan Nama Rumah Susun

1. Perhimpunan ini bernama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan selanjutnya dalam Anggaran Dasar ini disingkat PP Rumah Susun.
2. Nama gedung dimana PP Rumah Susun berkedudukan adalah Rumah Susun terletak di Jalan XX, Kelurahan XX, Kecamatan XX, Wilayah Kotamadya XX, Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 3

Tempat Kedudukan

PP Rumah Susun berkedudukan di dalam lingkungan rumah susun.

Pasal 4

Saat Pendirian

PR Rumah Susun dimulai pada saat tanggal didirikan dan setelah memperoleh status badan hukum, serta mendapat pengesahan dari Daerah.

BAB III
AZAS, MAKSUD DAN TUJUAN SERTA
TUGAS POKOK

Pasal 5
A z a s

PP Rumah Susun berazaskan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.

Pasal 6
Maksud dan Tujuan

Maksud dan Tujuan PP Rumah Susun adalah:

- 6.1. Untuk mencapai pemanfaatan dan pemakaian rumah susun khusus bagi keperluan satuan rumah susun sebagaimana ditentukan di dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun serta Peraturan Perundang-undangan lainnya.
- 6.2. Untuk membina, mengatur dan mengurus kepentingan bersama diantara penghuni satuan rumah susun dengan menerapkan keseimbangan kepentingan penghuni agar dapat tercapai ketertiban, dan keselarasan kehidupan bertetangga sesuai dengan jiwa dan kepribadian bangsa Indonesia, khususnya dalam mengelola bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- 6.3. Untuk menjaga dan saling melengkapi kebutuhan penghuni dalam menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- 6.4. Untuk menjamin kelestarian penggunaan fungsi hak bersama (bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama) diantara penghuni.
- 6.5. Untuk membina terciptanya kegotong-royongan dalam kehidupan lingkungan diantara penghuni satuan rumah susun.

Pasal 7
Tugas Pokok

Tugas Pokok PP Rumah Susun adalah:

- 7.1. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Rumah Susun yang disusun oleh Pengurus dalam Rapat Umum PP "XX" Rumah Susun.
- 7.2. Membina para penghuni kearah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya.

- 7.3. Mengangkat Pengurus PP Rumah Susun sesuai dengan hasil keputusan Rapat Umum PP Rumah Susun.
- 7.4. Mengawasi pekerjaan Badan Pengelola dalam rangka pengelolaan satuan rumah susun beserta hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dari rumah susun.

BAB IV S T A T U S

Pasal 8 S t a t u s

PP Rumah Susun berstatus Badan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat 2 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

BAB V KEANGGOTAAN DAN DAFTAR ANGGOTA

Pasal 9 Keanggotaan

1. Yang dapat menjadi anggota PP Rumah Susun adalah subyek yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli (termasuk sewa guna usaha) atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang berkedudukan sebagai penghuni di rumah susun.
2. Keanggotaan PP Rumah Susun diwakili oleh kepala keluarga satuan rumah susun, dan mulai berlaku sejak penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini telah tercatat dalam daftar penghuni rumah susun dan atau telah berdomisili di rumah susun sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.
3. Dalam hal kepala keluarga satuan rumah susun yang bersangkutan berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka anggota keluarga lainnya yang terdaftar dalam PP Rumah Susun berhak mewakili kepala keluarga yang bersangkutan.

Pasal 10 Daftar Anggota

Badan Pengelola akan menentukan dan menyusun daftar para anggota PP Rumah Susun dari waktu ke waktu, sesuai petunjuk Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.

BAB VI KEDAULATAN DAN HAK SUARA

Pasal 11 Kedaulatan

Kedaulatan perhimpunan berada di tangan para anggota PP Rumah Susun berdasarkan proporsional hak suara yang dimilikinya.

Pasal 12 Hak Suara

Hak suara para penghuni terbagi atas:

- 12.1. Hak suara penghunian, yaitu hak suara para anggota PP Rumah susun untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas dan kewajiban pembayaran iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran terhadap hak bersama seperti bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
Setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.
- 12.2. Hak suara pengelolaan, yaitu hak suara para anggota PP Rumah susun untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Hak suara pengelolaan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional dari setiap satuan rumah susun.
- 12.3. Hak suara pemilikan, yaitu hak suara para anggota penghuni untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan anta sesame penghuni satuan rumah susun, pemilihan Pengurus PP Rumah Susun; dan biaya-biaya atas satuan rumah susun. Hak suara pemilikan dihitung berdasarkan nilai perbandingan Proporsional dari setiap rumah susun.
- 12.4. Hal-hal dan tata cara penggunaan hak suara sebagaimana ditentukan pada pasal 12.1, 12.2, 12.3 di atas akan ditentukan secara rinci di Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.

BAB VII HAK DAN KEWAJIBAN ANGOTA

Pasal 13 Hak Para Anggota

Hak-hak anggota adalah:

- 12.1. Memilih dan dipilih menjadi Pengurus PP Rumah Susun sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.
- 13.2. Mengajukan usul, mengajukan pendapat dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimilikinya dalam Rapat Umum PP Rumah Susun sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Rapat Umum PP Rumah Susun atau Rapat Umum Luar Biasa PP Rumah Susun sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.
- 13.3. Memanfaatkan dan memakai sesuai keperluannya atas pemilikan dan atau penggunaan satuan rumah susun secara tertib dan aman, termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- 13.1. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.

Pasal 14
Kewajiban Para Anggota

Kewajiban-kewajiban anggota adalah:

- 14.1. Mematuhi dan melaksanakan Anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun termasuk tetapi tidak terbatas, peraturan tata tertib dan peraturan-peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam Rapat Umum PP Rumah Susun atau Rapat Umum Luar Biasa PP Rumah Susun atau oleh pengurus atau oleh Badan Pengelola yang disetujui oleh pengurus.
- 14.2. Memenuhi segala peraturan dan ketentuan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta yang mengatur tentang rumah susun.
- 14.3. Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh PP Rumah Susun dan/atau Badan Pengelola, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan antara Pengurus dan Badan Pengelola ataupun berdasarkan Ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.
- 14.4. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki rumah susun dan lingkungannya atas bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama.
- 14.5. Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok Pengurus PP Rumah Susun dan Badan Pengelola.

- 14.6. Membina hubungan antara sesama penghuni satuan rumah susun yang selaras berdasarkan azas kekeluargaan dan norma-norma kehidupan bermasyarakat bangsa Indonesia.

BAB VIII
SUSUNAN ORGANISASI, PERSYARATAN, WEWENANG DAN
KEWAJIBAN PENGURUS

Pasal 15
Susunan Organisasi

Kepengurusan PP Rumah Susun terdiri dari:

- a. Seorang Ketua;
- b. Seorang Sekretaris;
- c. Seorang Bendahara;
- d. Seorang Pengawas Pengelolaan;
- e. Penambahan jumlah keanggotaan dan jabatan dalam kepengurusan PP Rumah Susun disesuaikan dengan jumlah anggota PP Rumah Susun dan kebutuhan yang perlu diatur dan dikelola.

Pasal 16
Persyaratan Anggota Pengurus

16.1. Yang dapat dipilih menjadi anggota Pengurus PP Rumah Susun ialah para penghuni atau para wakilnya yang sah menurut hukum yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Warga negara Indonesia yang setia pada Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.
- b. Berdomisili di rumah susun.
- c. Berstatus sebagai penghuni yang sah di rumah susun.
- d. Memiliki kartu tanda penduduk dan kartu keluarga yang sah di rumah susun.
- e. Mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik.
- f. Mampu bekerja sama dengan sesama Pengurus PP Rumah Susun.
- g. Mampu berinisiatif dan mencari sumber dana, baik dari dalam maupun di luar, guna kebutuhan dan kepentingan penghuni rumah susun.

16.1. Pengurus PP Rumah Susun dipilih dari dan oleh Rapat Umum PP Rumah Susun.

16.3. Pengurus PP Rumah Susun dipilih berdasarkan azas musyawarah dan mufakat serta azas kekeluargaan oleh dan dari Anggota PP Rumah Susun dalam Rapat Umum PP Rumah Susun yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut. Apabila musyawarah mufakat tidak tercapai maka pemilihan dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak.

Pasal 17 Kewenangan Pengurus

- 17.1. Pengurus PP Rumah Susun berwenang untuk membuat dan merubah aturan tata tertib dan pengelolaan penghunian serta menentukan kebijaksanaan Pengurus PP Rumah Susun sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Rumah Susun.
- 17.2. Pengurus PP Rumah Susun berwenang untuk melakukan peringatan teguran dan tindakan lain terhadap penghuni yang melanggar atau tidak mentaati aturan Anggaran Dasar dan anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun, aturan tata tertib PP Rumah Susun, Keputusan Rapat Umum PP Rumah Susun, Keputusan Rapat Pengurus PP Rumah Susun dan perjanjian dengan Badan Pengelola.
- 17.3. Ketua dan Sekretaris mewakili PP Rumah Susun di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP dan Peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan, baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai pemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun.
- 17.4. Dalam hal ketua dan sekretaris berhalangan, hal mana tidak dibuktikan kepada pihak lain, maka dua orang Pengurus PP berhak dan berwenang mewakili PP Rumah Susun.

Pasal 18 Kewajiban Pengurus

Pengurus PP Rumah Susun berkewajiban:

- 18.1. Memberikan pertanggung jawaban kepada Rapat Umum PP Rumah Susun.
- 18.2. Menyampaikan laporan kepada Rapat Umum PP Rumah Susun secara berkala sekurang-kurangnya dua kali setahun atas pekerjaan Badan Pengelola.
- 18.3. Menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian rumah susun.
- 18.4. Melaksanakan Keputusan Rapat Umum PP Rumah Susun.

- 18.5. Membina penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang selaras, serasi dan seimbang dalam rumah susun.
- 18.6. Mengawasi pelaksanaan penghunian satuan rumah susun agar penghuni mematuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun serta perikatan atau perjanjian dengan Badan Pengelola.
- 18.7. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan penghuni atas Keputusan Rapat Umum Rumah Susun, Keputusan Rapat Pengurus PP Rumah Susun, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun serta perjanjian dengan Badan Pengelola, termasuk memohon bantuan dari Kantor Dinas Perumahan Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta dan Pihak berwajib lainnya dalam menerapkan sanksi bagi penghuni yang tidak mematuhi tata tertib Penghunian.
- 18.1. Menjalinkan 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 PP Rumah Susun.

BAB IX
PENUNJUKKAN, TUGAS, HAK
DAN KEWENANGAN BADAN PENGELOLA

Pasal 19
Penunjukan Badan Pengelola

- 19.1. PP Rumah Susun melalui pengurusnya dapat menunjuk Badan Pengelola yang berstatus badan hukum dan profesional yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan rumah susun.
- 19.2. Jika Badan Pengelola yang telah ditunjuk oleh PP Rumah Susun tidak dapat melaksanakan tugasnya secara profesional, PP Rumah Susun dapat mengganti Badan Pengelola tersebut dan menunjuk Badan Pengelola lain yang lebih profesional.
- 19.1. Dalam hal jumlah satuan rumah susun masih dalam batas yang dapat ditangani sendiri, PP Rumah Susun dapat membentuk Badan Pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.

Pasal 20
Tugas Badan Pengelola

Tugas-tugas Badan Pengelola:

- 20.1. Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- 20.2. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai peruntukannya.
- 20.3. Memberikan laporan secara berkala kepada Pengurus PP Rumah Susun sekurang-kurangnya setiap tiga bulan.
- 20.1. Mempertanggung jawabkan kepada Pengurus PP Rumah Susun tentang penyelenggaraan pengelolaan.

Pasal 21
Hak dan Kewenangan Badan Pengelola

Hak dan Kewenangan Badan Pengelola:

- 21.1. Membuat tata tertib dan aturan lainnya yang berhubungan dengan pengelolaan rumah susun dengan kewenangan yang diberikan oleh Pengurus PP Rumah Susun.
- 21.2. Menetapkan dan memungut iuran pengelolaan (*service charge*) kepada setiap penghuni.

BAB X
MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT

Pasal 22

1. Musyawarah dan rapat-rapat PP Rumah Susun terdiri dari:
 - a. Rapat Pengurus PP Rumah Susun.
 - b. Rapat Umum PP Rumah Susun.
2. Terdapat dua macam Rapat Umum PP Rumah Susun:
 - a. Rapat Umum Tahunan PP Rumah Susun.
 - b. Rapat Umum Luar Biasa PP Rumah Susun adalah Rapat Umum PP Rumah Susun di luar Rapat Umum Tahunan PP Rumah Susun.

3. Dalam Anggaran Dasar ini, “Rapat Umum PP Rumah Susun” berarti keduanya, yakni Rapat Umum Tahunan PP Rumah Susun dan Rapat Umum Luar Biasa PP Rumah Susun.

Pasal 23

Rapat Umum PP Rumah Susun merupakan forum kewenangan tertinggi untuk:

- 23.1. Memilih dan mengesahkan kepengurusan PP Rumah Susun.
- 23.2. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.
- 23.3. Memberhentikan Pengurus PP Rumah Susun.
- 23.4. Mengambil keputusan-keputusan dan tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang dan Peraturan Pemerintah serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.
- 23.5. Menilai Pertanggung jawaban Pengurus PP Rumah Susun.

Pasal 24

Peserta Rapat Umum PP Rumah Susun terdiri dari seluruh anggota PP Rumah Susun dan pengurus PP Rumah Susun.

BAB XI KWORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN

Pasal 25

- 25.1. Musyawarah dan rapat-rapat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) dan (2) Anggaran Dasar ini adalah sah apabila dihadiri oleh sekurang-kurangnya $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari jumlah seluruh anggota PP Rumah Susun, kecuali jika ditentukan lain dalam Anggaran Dasar ini.
- 25.2. Pengambilan putusan pada azasnya dilakukan berdasarkan suara setuju lebih dari $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) yang hadir.
- 25.3. Apabila telah dua kali telah diundang secara patut, namun yang hadir tidak memenuhi $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari seluruh jumlah anggota, maka anggota yang hadir dapat melangsungkan rapat mengambil keputusan yang sah.

BAB XII
K E U A N G A N

Pasal 26

Keuangan diperoleh dari:

1. Iuran anggota:
 - a. Modal Dasar
 - b. Iuran pengelolaan (*service charge*).
 - c. Iuran renovasi/perbaikan gedung.
 - d. Uang simpanan anggota.
2. Usaha-usaha lain yang sah.

BAB XIII
PERUBAHAN ANGGARAN DASAR

Pasal 27

Perubahan atas ketentuan dalam Anggaran Dasar ini termasuk juga merubah nama perhimpunan, nama gedung rumah susun hanya dapat terjadi dengan keputusan dari Rapat Umum PP Rumah Susun yang sengaja dipanggil dan diselenggarakan untuk maksud itu oleh pengurus PP Rumah Susun, Rapat Umum PP Rumah Susun harus diusulkan oleh seluruh penghuni yang sah dan harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari anggota PP Rumah Susun dan disetujui oleh sekurang-kurangnya $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari jumlah yang memiliki hak suara penghunian.

Jika rapat yang disebut dalam ayat yang terdahulu tidak mencapai kworum yang ditentukan maka usulan tersebut ditolak.

BAB XIV
PEMBUBARAN PERHIMPUNAN

Pasal 28

PP Rumah Susun bubar karena antara lain: tanah dan bangunan rumah susun musnah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 jo Pasal 8 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985.

BAB XV
PERATURAN PERALIHAN

Pasal 29

Selama Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun belum mendapat pengesahan dari Rapat Umum PP Rumah Susun maka yang berlaku adalah tata tertib penghunian yang ditetapkan oleh penyelenggara pembangunan.

Pasal 30

Untuk pertama kalinya diangkat sebagai Pengurus adalah sebagai berikut:

Ketua	:
Sekretaris	:
Bendahara	:
Pengawas Pengelolaan	:

Pasal 31
Peraturan Penutup

Segala hal yang tidak atau tidak cukup diatur dalam Anggaran Dasar ini, akan diputuskan oleh Rapat Pengurus PP Rumah Susun.

Pasal 32

- 32.1 Menyimpang dari peraturan yang ditentukan dalam pasal 19 tentang penunjukan Badan Pengelola Maka untuk pertama kalinya di tunjuk PT “XX” sebagai Badan Pengelola sementara.
- 32.2 Penyelenggara pembangunan selaku Badan Pengelola sementara diberikan hak untuk melakukan tindakan-tindakan hukum untuk mengikat penghuni dalam suatu perjanjian pengelolaan.
- 32.3 Segala ketentuan mengenai perjanjian antara Badan Pengelola Sementara dan PP Rumah susun akan mengikat serta wajib dilaksanakan oleh seluruh penghuni rumah susun.

Disahkan di: Jakarta
Pada tanggal: _____

LAMPIRAN III

KEPUTUSAN

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

SELAKU

KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN PENGENDALIAN

PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN NASIONAL

NOMOR : 06/KPTS/BKP4N/1995

TANGGAL : 26 JUNI 1995

TENTANG

PEDOMAN PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN, ANGGARAN

DASAR, DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN

PENGHUNI RUMAH SUSUN.

PEDOMAN PEMBUATAN ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN

I. KEANGGOTAAN

1. Yang menjadi anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah:

- a. Subyek Hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli (termasuk guna sewa usaha) atau yang memanfaatkan rumah susun yang berkedudukan sebagai penghuni di lingkungan rumah susun tersebut.
- b. Keanggotaan Perhimpunan Penghuni diwakili oleh kepala keluarga satuan rumah susun dan mulai berlaku sejak penghuni telah tercatat dalam daftar penghuni rumah susun dan/atau telah berdomisili di lingkungan rumah susun sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.
- c. Dalam hal kepala keluarga satuan rumah susun yang bersangkutan berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka anggota keluarga lainnya yang terdaftar dalam Perhimpunan Penghuni berhak mewakili kepala keluarga yang bersangkutan.

2. Keanggotaan Perhimpunan Penghuni berakhir bilamana:

- a. Penghuni pindah dan atau tidak berdomisili di lingkungan rumah susun yang bersangkutan.
- b. Ada pelimpahan hak penghunian kepada pihak lain atas dasar hubungan hukum tertentu.

II. PENGURUS PERHIMPUNAN

1. Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dipilih dari dan oleh anggota Perhimpunan Penghuni untuk masa bhakti 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan.
2. Pengurus Perhimpunan Penghuni dipilih selama-lamanya untuk 2 (dua) periode pada jabatan yang sama.
3. Bagi anggota pengurus yang telah 2 (dua) kali berturut-turut memangku jabatan, dapat dipilih untuk jabatan yang berbeda.
4. Pembagian tugas tiap-tiap anggota pengurus Perhimpunan Penghuni ditetapkan dalam tata kerja pengurus yang disahkan oleh rapat pengurus Perhimpunan Penghuni.
5. Pada menjelang akhir masa bakti kepengurusan, pengurus Perhimpunan Penghuni berkewajiban memberitahukan secara tertulis kepada anggota Perhimpunan Penghuni mengenai berakhirnya masa bakti tersebut, serta mempersiapkan laporan pertanggung jawaban yang akan disampaikan kepada Rapat Umum Perhimpunan Penghuni.
6. Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni berhenti karena:
 - a. Atas permintaan sendiri;
 - b. Meninggal dunia;
 - c. Tidak lagi memiliki hak hunian dalam satuan rumah susun tersebut;
 - d. Diberhentikan karena tindakan indisipliner;
 - e. Menjalani hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti.
7. Pengisian Lowongan antar waktu Pengurus Perhimpunan Penghuni disebabkan karena hal-hal sebagaimana dimaksud oleh butir 6 (enam) tersebut, dilakukan oleh rapat pengurus Perhimpunan Penghuni.
8. Untuk mengisi lowongan antar waktu sebagaimana dimaksud dalam butir 7 (tujuh) itu, dapat diajukan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang calon.

III. BADAN PENGELOLA

1. Badan Pengelola ditunjuk dan diberi tugas oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni.
2. Badan Pengelola bertanggung jawab kepada Pengurus Perhimpunan Penghuni dalam pelaksanaan pengelolaan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

3. Pengurus Perhimpunan Penghuni dapat memutuskan hubungan kerja secara sepihak apabila Badan Pengelola ternyata tidak mampu melaksanakan tugas-tugas yang diberikan oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni.
4. Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni harus berbadan hukum serta mampu secara profesional menangani pengelolaan rumah susun.
5. Ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni, akan diatur dalam ketentuan dan/atau perjanjian yang dibuat kemudian.
6. Tugas Badan Pengelola diatur dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni.

IV. MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT

1. Rapat pengurus Perhimpunan Penghuni dapat diadakan secara teratur sekurang-kurangnya 6 (enam) bulan sekali atau dapat dipanggil oleh seorang anggota pengurus apabila dipandang perlu. Panggilan oleh seorang anggota pengurus harus dilakukan secara tertulis dan disampaikan kepada setiap anggota pengurus Perhimpunan Penghuni lainnya dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum rapat diadakan. Panggilan itu harus dicantumkan acara, tanggal, waktu, dan tempat rapat.
2. Apabila semua anggota pengurus hadir, panggilan terlebih dahulu tidak disyaratkan.
3. Rapat pengurus Perhimpunan Penghuni diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan Penghuni atau tempat lain.
4. Rapat pengurus Perhimpunan Penghuni dipimpin oleh Ketua Pengurus dan dalam hal ia tidak hadir atau berhalangan, salah seorang pengurus yang ditunjuk oleh rapat pengurus Perhimpunan Penghuni memimpin rapat tersebut.
5. Rapat pengurus Perhimpunan Penghuni berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan program kerja pengurus serta merencanakan program kerja berikutnya.
6. Rapat pengurus Perhimpunan Penghuni adalah sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat hanya jika sekurang-kurangnya dihadiri oleh 3 (tiga) orang pengurus Perhimpunan Penghuni.

7. Keputusan-keputusan rapat pengurus Perhimpunan Penghuni diambil berdasarkan persetujuan jumlah secara lebih dari separoh pengurus yang hadir dalam rapat.
8. Berita acara rapat pengurus dibuat oleh seseorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh ketua rapat untuk tujuan tersebut dan kemudian harus ditandatangani oleh ketua rapat dan salah satu anggota pengurus yang hadir dalam rapat untuk memastikan kelengkapan dan kebenaran berita acara rapat tersebut. Apabila berita acara rapat dibuat oleh Notaris, maka tanda tangan ketua rapat dan salah satu anggota pengurus tidak disyaratkan.
9. Berita Acara yang dibuat sesuai dengan ketentuan di atas, merupakan bukti sah bagi semua anggota pengurus dan untuk pihak ketiga mengenai keputusan yang diambil dalam rapat tersebut.
10. Salinan atau kutipan berita acara rapat pengurus Perhimpunan Penghuni harus dianggap sebagai salinan atau kutipan yang benar dan ditanda tangani oleh semua anggota pengurus Perhimpunan Penghuni, atau dikeluarkan oleh Notaris yang membuat berita acara tersebut.
11. Pengurus Perhimpunan Penghuni dapat mengambil keputusan-keputusan yang sah tanpa mengadakan rapat pengurus Perhimpunan Penghuni, asalkan seanggota Perhimpunan Penghuni telah diberitahu dengan semestinya mengenai naskah keputusan-keputusan yang akan diambil oleh pengurus dan telah memberikan pesetujuannya dengan menanda tangani surat keputusan tersebut. Keputusan-keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam suatu rapat pengurus Perhimpunan Penghuni.

* RAPAT UMUM TAHUNAN

1. Rapat umum tahunan pengurus Perhimpunan Penghuni harus diadakan setahun sekali selambat-lambatnya pada akhir bulan (.....) setelah berakhirnya tahun buku Perhimpunan Penghuni, atau satu bulan setelah berakhirnya kepengurusan yang bersangkutan.
2. Dalam rapat umum tahunan Perhimpunan Penghuni tersebut:
 - a. Pengurus Perhimpunan Penghuni memberikan laporan pertanggung jawaban mengenai pengurusan dan administrasi keuangan selama tahun buku yang ada.
 - b. Neraca tahun buku yang lalu yang telah diaudit oleh (.....) harus diajukan kepada rapat untuk mendapatkan persetujuan dan pengesahan.

- c. Dibahas hal-hal lain yang seharusnya diajukan dalam rapat umum tahunan Perhimpunan Penghuni sesuai dengan Anggaran Dasar.
3. Dengan lewatnya waktu sebagaimana diatur dalam Anggaran Rumah Tangga ini, maka tanpa diperlukan adanya pembuktian tentang hal atau alasan apapun, anggota Perhimpunan Penghuni atas usul sekurang-kurangnya 30 % (tiga puluh persen) dari seluruh anggota Perhimpunan Penghuni dapat bertindak untuk melakukan atau menyelenggarakan rapat umum tahunan Perhimpunan Penghuni.
4. Dalam hal suatu kepengurusan telah selesai dan dengan mengingat ketentuan tentang itu dalam Anggaran Rumah Tangga ini, maka penyelenggara wajib mengundang pengurus lama untuk menyampaikan pertanggung jawabannya, dan undangan yang dimaksud harus disampaikan secara tertulis dengan tanda terima surat sekurang-kurangnya 3 (tiga) hari kerja sebelum rapat tersebut diadakan.
5. Rapat umum tahunan Perhimpunan Penghuni sepanjang telah memenuhi kuorum, dapat mengambil keputusan yang sah untuk menerima atau menolak pertanggung jawaban pengurus Perhimpunan Penghuni.

* **RAPAT UMUM LUAR BIASA PERHIMPUNAN PENGHUNI**

1. Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni akan diadakan bilamana dipandang perlu oleh petugas berdasarkan keputusan rapat pengurus, atau atas permintaan secara tertulis dari paling sedikit 2/3 (dua pertiga) dari seluruh anggota Perhimpunan Penghuni, dengan menyebutkan tanggal, tempat rapat tersebut akan diadakan. Rapat itu harus diadakan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permintaan dari para anggota tersebut kepada pengurus Perhimpunan Penghuni.
2. Pengurus Perhimpunan Penghuni harus menentukan waktu untuk penyelenggaraan rapat tersebut dan memberitahukan kepada seluruh anggota Perhimpunan Penghuni mengenai akan diadakannya rapat umum luar biasa Perhimpunan Penghuni dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal permintaan dari anggota Perhimpunan Penghuni yang meminta diadakannya rapat tersebut.
3. Apabila pengurus Perhimpunan Penghuni tidak memanggil rapat tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diterimanya permintaan tertulis tersebut, maka anggota Perhimpunan Penghuni yang menandatangani permintaan tersebut berhak untuk memanggil sendiri rapat tersebut atas biaya Perhimpunan Penghuni, dengan

memperhatikan secara seksama ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar.

4. Rapat yang dimaksud akan dipimpin oleh ketua rapat yang dipilih dari mereka yang hadir asalkan setiap dan segala persyaratan dalam Anggaran Dasar yang berkenaan dengan pokok pembahasan, pemberitahuan, kворum dan pengambilan suara telah dipenuhi dengan baik. Semua keputusan dalam rapat tersebut adalah sah mengikat.

* TEMPAT DAN PANGGILAN RAPAT UMUM

1. Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar, rapat-rapat umum Perhimpunan Penghuni harus diadakan sedapat mungkin pada waktu dan ditempat kedudukan Perhimpunan Penghuni atau tempat lain yang ditentukan oleh pengurus.
2. Panggilan untuk rapat umum Perhimpunan Penghuni harus dilakukan secara tertulis, ditandatangani oleh pihak yang memanggil rapat tersebut, dan disampaikan kepada para anggota Perhimpunan Penghuni dalam waktu tidak kurang dari 14 (empat belas) hari sebelum rapat tersebut diadakan.
3. Panggilan rapat umum menyebutkan tempat, tanggal, waktu maupun acara rapat.
Panggilan rapat umum tahunan Perhimpunan Penghuni harus disertai salinan neraca dari tahun buku yang lalu dan pemberitahuan bahwa aslinya telah tersedia untuk diperiksa oleh para anggota Perhimpunan Penghuni di Sekretariat, sejak tanggal panggilan untuk rapat 7 (tujuh) hari sebelum rapat umum tahunan dilaksanakan.
4. Rapat dapat mempertimbangkan hal-hal yang tidak tercantum dalam acara rapat, asalkan semua mereka yang hadir menyetujuinya.
5. Asal-usul tambahan dari para anggota Perhimpunan Penghuni harus dimasukkan dalam acara rapat jika usul yang bersangkutan telah diajukan secara tertulis kepada pengurus oleh anggota Perhimpunan Penghuni yang mewakili sekurang-kurangnya $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari jumlah seluruh anggota Perhimpunan Penghuni dan telah diterima oleh pengurus selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum tanggal rapat.

* KETUA RAPAT UMUM

Kecuali ditetapkan lain dalam Anggaran Dasar, maka semua rapat umum Perhimpunan Penghuni harus diketuai oleh ketua pengurus Perhimpunan

Penghuni. Dalam hal ketua pengurus tidak hadir atau berhalangan, rapat dipimpin oleh anggota pengurus yang lain yang ditunjuk oleh rapat.

Berita Acara rapat harus dibuat oleh seorang yang hadir dan ditunjuk oleh ketua rapat, serta ditandatangani oleh ketua rapat, serta ditanda tangani oleh ketua rapat dan salah seorang anggota Perhimpunan Penghuni yang hadir dan ditunjuk untuk maksud tersebut oleh rapat. Dalam hal berita acara rapat dibuat oleh Notaris, tanda tangan demikian tidak disyaratkan. Berita acara rapat seperti itu diambil dalam rapat dan semua peristiwa yang terjadi dalam rapat dimaksud.

* HAK SUARA DALAM RAPAT UMUM

1. Dalam hal pengurus Perhimpunan Penghuni memerlukan untuk memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, maka setiap pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).
2. Dalam hal Perhimpunan Penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, maka setiap pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara. Pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.

* KWORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN

1. Rapat-rapat umum Perhimpunan Penghuni sesuai dengan Anggaran Dasar adalah sah apabila dihadiri oleh sekurang-kurangnya $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari jumlah seluruh anggota Perhimpunan Penghuni, kecuali jika ditentukan lain dalam Anggaran Dasar.
2. Pengambilan putusan pada azasnya dilakukan berdasarkan suara setuju lebih dari $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) yang hadir.
3. Apabila telah dua kali rapat belum mencapai kworum (yang hadir kurang dari $\frac{2}{3}$), maka rapat dapat berlangsung dan hasil rapat harus diberikan kepada semua anggota dan sahnya keputusan rapat dapat berlaku sah jika telah mendapat persetujuan $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari seluruh jumlah anggota.

V. KEUANGAN

A. PEMBIAYAAN PENGELOLAAN DIPEROLEH DARI :

1. Iuran pengelolaan (*service charge*) yang berasal dari anggota Perhimpunan Penghuni, sesuai dengan ketentuan Pasal 61 ayat (2)

butir b Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

2. Pengelolaan aset lingkungan rumah susun yang berasal dari penyelenggaraan pembangunan rumah susun, baik berupa barang-barang bergerak maupun barang-barang yang tidak bergerak serta jasa-jasa lainnya.
3. Pendapatan hasil bersih perolehan Perhimpunan Penghuni atau usaha-usaha pengelolaan dan atau perusahaan yang dimiliki/didirikan dana atau hasil kerja sama dengan Badan Pengelola.
4. Tagihan atas seluruh tunggakan yang dapat dikumpulkan dari biaya pemeliharaan lingkungan yang sebelumnya terbentuknya Perhimpunan Penghuni yang dipungut oleh penyelenggaraan pembangunan.
5. Hasil bersih dari adanya peralihan hak atas satuan rumah susun dan pendaftaran anggota Perhimpunan Penghuni sesuai susun dan pendaftaran anggota Perhimpunan Penghuni sesuai dengan ketentuan Anggaran Rumah Tangga.
6. Sumber-sumber lain sepanjang tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni.

B. HAL-HAL YANG BERKAITAN DENGAN KEUANGAN

1. Perhimpunan Penghuni sebagai badan hukum diwajibkan untuk membuka rekening pada bank-bank yang ditentukan oleh Perhimpunan Penghuni.
2. Penanda tangan surat-surat berharga dilakukan oleh 2 (dua) 3 (tiga) orang pengurus Perhimpunan Penghuni yang diberi kuasa.
3. Semua dana yang tidak langsung digunakan, kecuali kas kecil dan biaya operasional wajib disimpan di bank pada rekening dinas Perhimpunan Penghuni dan dengan alasan apapun tidak boleh disimpan atas nama dan atau pada rekening pribadi pengurus Perhimpunan Penghuni.
4. Penggunaan dan pemakaian keuangan Perhimpunan Penghuni berikut pertanggung jawabannya harus sesuai dengan program yang telah disahkan oleh rapat umum Perhimpunan Penghuni.
5. Semua masukan dan pengeluaran harus dibukukan secara tertib berdasarkan sistem pembukuan yang berlaku, dan pada setiap akhir tahun buku harus dibuat Neraca Keuangan untuk diteruskan kepada Perhimpunan Penghuni.

6. Tahun buku Perhimpunan Penghuni dimulai pada tanggal 1 Januari dan berakhir pada tanggal 31 Desember tahun yang sama. Setiap Tahun pada tanggal 31 Desember pada tahun yang sama, buku-buku Perhimpunan Penghuni harus ditutup. Buku Perhimpunan Penghuni ditutup untuk pertama kalinya pada tanggal 31 Desember 199....

VI. PERALIHAN DAN PENYERAHAN HAK PENGGUNAAN RUMAH SUSUN

1. Penghuni baru yang menerima penyerahan penggunaan satuan rumah susun baik sebagian atau seluruhnya, harus tercantum dengan tegas beralihnya sebagian atau seluruhnya, harus tercantum dengan tegas beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya dalam satu akta yang dibuat di hadapan notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Setiap akta penyerahan sebagaimana disebut diatas, harus didaftarkan pada Perhimpunan Penghuni dengan menggunakan formulir pendaftaran yang disediakan oleh Perhimpunan Penghuni.
3. Untuk pendaftaran akta sebagaimana disebut di atas, maka penghuni/pemilik baru wajib memenuhi ketentuan-ketentuan pendaftaran sebagai berikut :
 - a. Membawa asli beserta 1 (satu) fotocopy sertipikat hak milik satuan rumah susun;
 - b. Membawa asli beserta 1 (satu) fotocopy akta jual-beli PPAT antara penghuni dengan pemilik baru;
 - c. Menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukan sebagai anggota Perhimpunan Penghuni sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar;
 - d. Menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan atau tanda bukti pembayaran pajak lainnya yang berkaitan dengan obyek satuan rumah susun yang diserahkan atau dialihkan penggunaannya;
 - e. Menyetor biaya pendaftarannya ke rekening Perhimpunan Penghuni pada bank yang ditunjuk sebesar % atau sekecil-kecilnya sebesar Rp (ditentukan dalam Perhimpunan Penghuni).
4. Penghuni atau penyewa yang mengambil manfaat rumah susun harus mendaftarkan surat-surat perjanjian Sewa menyewa yang dibuat baik notariel maupun dibawah tangan, atau kwitansinya kepada perhimpunan penghuni untuk mendaftarkan dalam Buku Daftar yang disediakan untuk itu.
5. Untuk mendaftarkan hal seperti tersebut di atas, maka penghuni atau yang menerima manfaat wajib :
 - a. Membawa asli surat-surat yang berkenaan serta menyerahkan fotocopy kepada Perhimpunan Penghuni.

- b. Membayar biaya pendaftaran kepada perhimpunan Penghuni sebesar % dari nilai transaksi atau sekurang-kurangnya Rp
(.....);
- c. Apabila surat Perjanjian sewa-menyewa tersebut dibuat di bawah tangan, maka harus didaftarkan dan atau dilegalisir oleh Notaris.

VII. PERPANJANGAN HAK ATAS TANAH

1. Satu tahun sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan atas tanah bersama, maka anggota perhimpunan penghuni harus memberitahukan secara tertulis kepada pengurus Perhimpunan penghuni untuk diajukan permohonan Perpanjangan hak atas tanah dimaksud.
2. Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan melalui Perhimpunan Penghuni baru dapat dilayani apabila yang bersangkutan telah memenuhi segala kelengkapan yang diperlukan serta memenuhi segala kewajiban keuangan maupun kewajiban lainnya.
3. Semua biaya yang timbul sebagai akibat dari adanya perpanjangan hak dimaksud, menjadi beban yang harus dibayar oleh pemilik atau penghuni yang mengajukan permohonan tersebut.
4. Setiap permohonan perpanjangan hak yang telah memenuhi syarat, akan disetujui dan diusulkan oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni untuk diteruskan proses perpanjangannya kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

VIII. HARTA KEKAYAAN PERHIMPUNAN PENGHUNI

Harta kekayaan Perhimpunan Penghuni sebagaimana ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

IX. TATA TERTIB PENGHUNIAN

1. Setiap Penghuni yang memiliki, memakai, menyewa beli, atau memanfaatkan rumah susun wajib mentaati tata tertib penghunian serta peraturan khusus lainnya yang dibuat oleh pengurus Perhimpunan Penghuni atau Badan pengelola yang disetujui oleh Pengurus setiap Perhimpunan Penghuni.
2. Tata tertib penghuni yang selama ini telah berlaku di Perhimpunan Penghuni sebagaimana yang telah ditetapkan oleh penyelenggara pembangunan, masih tetap berlaku sebelum diubah atau dicabut.

3. Setiap penghuni, pemakai, penyewa, penyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun wajib menggunakan satuan rumah susun dimaksud sesuai dengan peruntukannya sebagai tempat hunian.
4. Setiap penghuni, pemakai, penyewa, penyewa beli atau pemanfaat satuan rumah susun berhak menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan sifat peruntukannya untuk kepentingan bersama dan tidak diperbolehkan monopoli sebagian atau seluruhnya untuk kepentingan pribadi.
5. Tata tertib penghunian selengkapnya akan diatur dalam peraturan khusus yang ditertibkan oleh pengurus Perhimpunan Penghuni atau Badan Pengelola yang disetujui oleh pengurus Perhimpunan Penghuni.

X. LARANGAN-LARANGAN

Setiap penghuni yang memiliki, memakai, menyewa beli, atau memanfaatkan satuan rumah susun dilarang :

- a. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungan rumah susun;
- b. Menjadikan rumah susun sebagai tempat yang bertentangan dengan kesusilaan, norma-norma agama, dan adat istiadat serta segala tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Merubah peruntukan satuan Rumah susun dari peruntukan hunian menjadi bukan hunian;
- d. Menambah bangunan di luar rumah susun baik untuk kepentingan pribadi, kepentingan tetangga, dan atau kepentingan bersama tanpa persetujuan tertulis yang sah dari pengurus Perhimpunan Penghuni;
- e. Mengambil manfaat secara tidak sah atas nilai aliran atau sambungan listrik, air bersih (PAM), gas bumi (gas negara), saluran telepon pribadi maupun saluran telepon umum;
- f. Menjadikan teras, tangga, gang (ruang untuk blok), ruang umum, taman halaman lantai dasar, sebagian atau seluruhnya untuk kepentingan diri pribadi tanpa persetujuan tertulis yang sah dari pengurus Perhimpunan Penghuni;
- g. Memelihara hewan peliharaan yang mengganggu ketertiban umum, kenyamanan dan keserasian seperti : anjing, ayam, burung dan sebagainya;

- h. Memagari halaman tanah lantai dasar dan mengakui tanah lantai dasar dan mengakui tanah lantai dasar sebagai milik pribadinya, termasuk mengunci pintu ke halaman/tanah lantai dasar tersebut;
- i. Menutup bagian ruang jalan tangga darurat;
- j. Mengubah bentuk satuan rumah susun tanpa mendapat persetujuan tertulis dari pengurus Perhimpunan Penghuni sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

XI. TATA TERTIB PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

1. Perhimpunan penghuni untuk senantiasa menjaga kesinambungan kepemilikan satuan rumah susun dengan mendaftarkan setiap penghuni dan mencatat setiap pengalihan/pengoperan setiap hak milik atas satuan rumah susun dan juga pengalihan/pengoperan hak hunian atas setiap satuan rumah susun.
2. Perhimpunan Penghuni berhak untuk menolak pendaftaran akta peralihan hak milik atas satuan rumah susun atau peralihan hak pemanfaatan hunian atas satuan rumah susun yang tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan.
3. Perhimpunan Penghuni berhak memberikan bantuan pengosongan atas satuan rumah susun yang pengalihannya didasari oleh suatu transaksi yang sah menurut ketentuan hukum yang berlaku dan telah didaftarkan kepada Perhimpunan Penghuni juga berhak meminta bantuan aparat penegak hukum/pihak yang berwajib untuk mengosongkan satuan rumah susun tersebut bila pihak yang berkepentingan meminta bantuan Perhimpunan Penghuni untuk mengosongkan satuan rumah susun tersebut.
4. Penghuni hanya berhak menguasai ruang satuan rumah susun yang merupakan batas kepemilikannya, sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dikelola oleh Perhimpunan Penghuni.
5. Pemindehan Hak Milik karena hubungan hukum tertentu atas satuan rumah susun dan pendaftaran pengalihan haknya kepada aparat Badan Pertanahan Nasional di wilayahnya, harus melampirkan
 - a. Akta PPAT atau Berita acara Lelang dari Kantor Lelang Negara;
 - b. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
 - c. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang telah dilegalisir oleh pengurus Perhimpunan Penghuni;
 - d. Surat-surat lain yang diperlukan untuk pemindahan hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
6. Peralihan hak karena pewarisan, persyaratannya sama dengan butir 5 tersebut di atas, kecuali huruf a (akta PPAT dan atau berita acara dari Kantor Lelang Negara) diganti dengan surat keterangan pewaris dan

keterangan waris atau fatwa waris atau keputusan hakim mengenai pewarisan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

XII. PERBAIKAN KERUSAKAN-KERUSAKAN

1. Segala kerusakan bangunan-bangunan dan bagian bersama yang bersifat struktur dan atau pekerjaan besar yang memerlukan perhitungan atau sifat teknis serta tidak dapat ditanggulangi oleh Perhimpunan Penghuni, diusahakan untuk tetap dapat ditanggulangi dan ditanggung oleh Perhimpunan Penghuni.
2. 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 pada Pasal 6 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No 16 tahun 1985 Jo. Pasal 13 Peraturan Pemerintah No 4 Tahun 1988 tetap harus dimintakan pertanggung jawabannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pemilik, Penghuni, penyewa, penyewa beli dan atau yang memanfaatkan status rumah susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangan terhadap Perhimpunan Penghuni dan penyelenggara pembangunan berhak mendapat pelayanan perbaikan kerusakan umum.
Pelayanan perbaikan kerusakan umum akan diatur lebih rinci dan ditetapkan dalam peraturan khusus Perhimpunan Penghuni.
4. Biaya pelayanan perbaikan kerusakan umum ini dipikul oleh Perhimpunan Penghuni dengan memperhatikan keadaan keuangan/kemampuan/urutan prioritas dan kepentingan umum yang lebih besar.

XIII. PEMBINAAN, PENGAWASAN, DAN MASA PENGELOLAAN SEMENTARA

1. Pembinaan, pengawasan dan pengendalian dilakukan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, sesuai dengan ketentuan Pasal 76 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.
2. Bila mana kegiatan pembinaan, pengendalian dan pengawasan belum berjalan sebagaimana diharapkan oleh Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni maka tugas pemeriksaan dan pengawasan dipegang oleh penyelenggaraan pembangunan.
3. Selama masa transisi, dalam hal baik praktek pembinaan, pengawasan, dan pengendalian maupun pengelolaan belum berjalan sebagaimana dimaksud oleh Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni, maka

penyelenggara pembangunan selaku pengurus sementara bertindak dan atau berkewajiban mengelola rumah susun dengan biaya dari anggaran penyelenggaraan pembangunan sekurang-kurangnya 3 (Tiga) bulan sejak tanggal serah terima rumah susun kepada masing-masing pemilik dan atau penghuni.

4. Perhimpunan Penghuni yang telah terbentuk secara definitif mempersiapkan pengelolaan selanjutnya menuju pengelolaan yang mandiri oleh Perhimpunan Penghuni.

XIV. S A N K S I

1. Barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2) dan Ayat (3) Peraturan Pemerintah diancam dengan pidana kurungan sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun dan atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah)
2. Barang siapa yang melanggar ketentuan dalam butir 1 (Satu) angka XIV ini, dianggap sebagai melakukan pelanggaran.

XV. ATURAN PENUTUP

1. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni merupakan pedoman pokok organisasi Perhimpunan Penghuni dalam pengelolaan rumah susun.
2. Aturan dan ketentuan yang belum tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni akan diatur lebih lanjut dalam peraturan khusus Perhimpunan Penghuni dan merupakan aturan yang sah dan mengikat menurut hukum.
3. Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni ini mulai berlaku sejak disahkan.

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
SELAKU
KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN NASIONAL

ttd.

Ir. AKBAR TANDJUNG

LAMPIRAN IV

KEPUTUSAN
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
SELAKU
KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN PENGENDALIAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN NASIONAL
NOMOR : 06/KPTS/BKP4N/1995
TANGGAL : 26 JUNI 1995
TENTANG
PEDOMAN PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN, ANGGARAN
DASAR, DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN
PENGHUNI RUMAH SUSUN

ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN

BAB I KEANGGOTAAN

Pasal 1

Yang menjadi anggota Perhimpunan Penghuni rumah susun ("PPXX") adalah :

1. Subyek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli (termasuk sewa guna usaha) atau yang memanfaatkan rumah susun yang berkedudukan sebagai penghuni di rumah susun.
2. Keanggotaan PP rumah susun diwakili oleh kepala keluarga satuan rumah susun, dan mulai berlaku sejak penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini telah tercatat dalam daftar penghuni rumah susun dan atau telah berdomisili di rumah susun sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.
3. Dalam hal kepala keluarga satuan rumah susun yang bersangkutan berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka anggota keluarga lainnya yang terdaftar dalam PP rumah susun berhak mewakili kepala keluarga bersangkutan.

Pasal 2

Keanggotaan PP Rumah Susun berakhir bilamana :

1. Penghuni pindah dari atau tidak berdomisili di rumah susun.
2. Ada pelimpahan hak penghunian kepada pihak lain atas dasar hubungan hukum tertentu.

BAB II PENGURUS PERHIMPUNAN

Pasal 3

1. Pengurus PP rumah susun dipilih dari dan oleh anggota PP rumah susun untuk masa bakti 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal pengangkatan.
2. Pengurus PP rumah susun dipilih selama-lamanya untuk 2 (dua) periode pada jabatan yang sama.
3. Bagi anggota pengurus yang telah 2 (dua) kali berturut-turut memangku jabatan, dapat dipilih untuk jabatan yang berbeda.

Pasal 4

Pembagian tugas tiap-tiap anggota pengurus PP rumah susun ditetapkan dalam tata kerja pengurus yang disahkan oleh rapat pengurus PP rumah susun.

Pasal 5

Pada menjelang akhir masa bakti kepengurusan, pengurus PP rumah susun berkewajiban memberitahukan secara tertulis kepada anggota PP rumah susun mengenai berakhirnya masa bakti tersebut, serta mempersiapkan laporan pertanggung jawaban yang akan disampaikan kepada rapat umum PP rumah susun.

Pasal 6

1. Anggota pengurus PP rumah susun berhenti karena :
 - a. Atas permintaan sendiri.
 - b. Meninggal dunia.
 - c. Tidak lagi memiliki hak hunian dalam satuan rumah susun.
 - d. Diberhentikan karena tindakan indisipliner.
 - e. Menjalani hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti.
2. Pengisian lowongan antar waktu pengurus PP rumah susun yang disebabkan karena hal – hal sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) pasal ini, dilakukan oleh rapat pengurus PP rumah susun.
3. Untuk mengisi lowongan antar waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, dapat diajukan sekurang – kurangnya 2 (dua) orang calon.

BAB III BADAN PENGELOLA

Pasal 7

1. Badan Pengelola ditunjuk dan diberi tugas oleh pengurus PP rumah susun.
2. Badan Pengelola bertanggung jawab kepada pengurus PP rumah susun dalam pelaksanaan pengelolaan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

3. Sesuai dengan ketentuan ayat (1) Pasal ini, PP rumah susun dapat memutuskan hubungan kerja secara sepihak apabila Badan Pengelola ternyata tidak mampu melaksanakan tugas-tugas yang diberikan oleh pengurus PP rumah susun.
4. Badan Pengelola yang ditunjuk oleh pengurus PP rumah susun harus berbadan hukum serta mampu secara profesional memangani pengelolaan rumah susun.
5. Ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan Badan Pengelola yang ditunjuk oleh pengurus PP rumah susun, akan diatur dalam ketentuan dan atau perjanjian-perjanjian yang dibuat kemudian.

Pasal 8

Badan Pengelola mempunyai tugas sebagaimana telah diatur dalam Pasal 20 Anggaran Dasar PP Rumah Susun.

BAB V MUSYAWARAH DAN RAPAT – RAPAT

Pasal 9

Rapat Pengurus PP Rumah Susun

1. Rapat pengurus PP rumah susun dapat diadakan secara teratur sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sekali atau dapat dipanggil oleh seorang anggota pengurus apabila dipandang perlu. Panggilan oleh seorang anggota pengurus harus dilakukan secara tertulis dan disampaikan kepada setiap anggota pengurus PP rumah susun lainnya dalam waktu sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum rapat diadakan. Panggilan itu harus mencantumkan acara, tanggal, waktu, dan tempat rapat.
2. Apabila semua anggota pengurus hadir, panggilan tertulis terlebih dahulu tidak disyaratkan.
3. Rapat pengurus PP rumah susun diadakan di tempat kedudukan PP rumah susun atau tempat lain di wilayah daerah rumah tersebut dibangun.
4. Rapat pengurus PP rumah susun dipimpin oleh ketua pengurus PP rumah susun dan dalam hal ia tidak hadir atau berhalangan, salah seorang pengurus yang ditunjuk oleh rapat pengurus PP rumah susun memimpin rapat tersebut.
5. Rapat pengurus PP rumah susun berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan program kerja pengurus serta merencanakan program kerja berikutnya.
6. Rapat pengurus PP rumah susun adalah sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat hanya jika, sekurang-kurangnya dihadiri oleh 3 (tiga) orang pengurus PP rumah susun.
7. Keputusan-keputusan rapat pengurus PP rumah susun harus diambil berdasarkan persetujuan jumlah suara lebih dari separuh pengurus yang hadir dalam rapat.
8. Berita acara rapat pengurus PP rumah susun dibuat oleh seseorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh ketua rapat untuk tujuan tersebut

dan kemudian harus ditanda tangani oleh ketua rapat dan salah satu anggota pengurus yang hadir dalam rapat untuk memastikan kelengkapan dan kebenaran berita acara tersebut. Apabila berita acara rapat dibuat oleh Notaris, maka tanda tangan ketua rapat dan salah satu anggota pengurus tidak disyaratkan.

9. Berita acara yang dibuat sesuai dengan ketentuan di atas, merupakan bukti sah bagi semua anggota pengurus PP rumah susun dan untuk pihak ketiga mengenai keputusan-keputusan yang diambil dalam rapat tersebut.
10. Salinan atau kutipan berita acara rapat pengurus PP rumah susun harus dianggap sebagai salinan atau kutipan yang benar dan ditanda tangani oleh semua anggota pengurus PP rumah susun atau dikeluarkan oleh Notaris yang membuat berita acara tersebut.
11. Pengurus PP rumah susun dapat mengambil keputusan-keputusan yang sah tanpa mengadakan rapat pengurus PP rumah susun, asalkan setiap anggota PP rumah susun telah diberitahukan dengan semestinya mengenai naskah keputusan-keputusan yang akan diambil oleh pengurus dan telah memberikan persetujuannya dengan menanda tangani surat keputusan tersebut. Keputusan-keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam suatu rapat pengurus PP rumah susun.

Pasal 10

Rapat Umum Tahunan PP Rumah Susun

1. Rapat umum tahunan PP rumah susun harus diadakan setahun sekali selambat-lambatnya pada akhir bulan (Desember) setelah berakhirnya tahun buku PP rumah susun, atau 1 (satu) bulan setelah berakhirnya kepengurusan yang bersangkutan.
2. Dalam rapat umum tahunan PP rumah susun tersebut :
 - a. Pengurus PP rumah susun harus memberikan laporan pertanggung jawaban mengenai pengelolaan PP rumah susun dan administrasi keuangan selama tahun buku yang lalu;
 - b. Neraca tahun buku yang lalu yang telah diaudit oleh Akuntan harus diajukan kepada rapat untuk mendapatkan persetujuan dan pengesahan;
 - c. Dibahas hal-hal lain yang seharusnya diajukan dalam rapat umum tahunan PP rumah susun sesuai dengan Anggaran Dasar PP rumah susun.
3. Dengan lewatnya waktu sebagaimana ketentuan ayat (1) Pasal 10 Anggaran Rumah Tangga ini, maka tanpa diperlukan adanya pembuktian tentang hal atau alasan apapun, anggota PP rumah susun atas usul sekurang-kurangnya 30% (tiga puluh persen) dari seluruh anggota PP rumah susun dapat bertindak untuk melakukan atau menyelenggarakan rapat umum tahunan PP rumah susun.
4. Dalam hal suatu kepengurusan telah selesai dan dengan mengingat ketentuan ayat (3) Pasal ini, maka penyelenggara wajib mengundang pengurus lama untuk menyampaikan laporan pertanggung jawabannya, dan undangan dimaksud harus disampaikan secara tertulis dengan tanda

terima surat sekurang-kurangnya 3 (tiga) hari kerja sebelum rapat tersebut diadakan.

5. Rapat umum tahunan PP rumah susun sepanjang telah memenuhi kuorum, dapat mengambil keputusan yang sah untuk menerima atau menolak pertanggung jawaban pengurus PP rumah susun.

Pasal 11

Rapat Umum Luar Biasa PP Rumah Susun

1. Rapat umum luar biasa PP rumah susun akan diadakan bilamana dipandang perlu oleh pengurus PP rumah susun berdasarkan keputusan rapat pengurus PP rumah susun atau atas permintaan secara tertulis dari paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari seluruh anggota PP rumah susun, dengan menyebutkan tanggal, dan tempat rapat tersebut akan diadakan. Rapat tersebut harus diadakan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permintaan dari para anggota tersebut kepada pengurus PP rumah susun.
2. Pengurus PP rumah susun harus menentukan waktu untuk penyelenggaraan rapat tersebut dan memberitahukan kepada seluruh anggota PP rumah susun mengenai akan diadakannya rapat umum luar biasa PP rumah susun dalam waktu tidak lebih dari 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal permintaan dari anggota PP rumah susun yang meminta diadakannya rapat.
3. Apabila pengurus PP rumah susun tidak memanggil rapat tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diterimanya permintaan tertulis tersebut, maka para anggota PP rumah susun yang menanda tangani permintaan tersebut berhak untuk memanggil sendiri rapat tersebut atas biaya PP rumah susun, dengan memperhatikan secara seksama ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar PP rumah susun. Rapat tersebut akan dipimpin oleh ketua rapat yang dipilih dari mereka yang hadir, asalkan setiap dan semua persyaratan dalam Anggaran Dasar PP rumah susun berkenaan dengan pokok pembahasan, pemberitahuan, kworum dan pengambilan suara telah dipenuhi dengan baik, segala keputusan dalam rapat tersebut adalah sah dan mengikat.

Pasal 12

Tempat Dan Panggilan Rapat Umum PP Rumah Susun

1. Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar PP rumah susun, rapat-rapat umum PP rumah susun harus diadakan pada waktu dan di tempat kedudukan PP rumah susun atau di tempat lain dalam wilayah daerah di mana rumah susun tersebut dibangun yang ditentukan oleh pengurus.
2. Panggilan untuk rapat umum PP rumah susun harus dilakukan secara tertulis, tanda tangani oleh pihak yang memanggil rapat tersebut dan disampaikan kepada para anggota PP rumah susun dalam waktu tidak kurang dari 14 (empat belas) hari sebelum rapat tersebut diadakan.
3. Panggilan tersebut harus menyebutkan tempat, tanggal, waktu maupun acara rapat. Panggilan untuk rapat umum tahunan PP rumah susun

harus disertai dengan salinan neraca dari tahun buku yang lalu dan pemberitahuan bahwa aslinya telah tersedia untuk diperiksa oleh para anggota PP rumah susun di Sekretariat PP rumah susun yang bersangkutan.

4. Rapat dapat mempertimbangkan hal-hal yang tidak tercantum dalam rapat, asalkan semua mereka yang hadir menyetujuinya.
5. Usul-usul tambahan dari para anggota PP rumah susun harus dimasukkan dalam acara rapat jika usul yang bersangkutan telah diajukan secara tertulis kepada pengurus oleh anggota PP rumah susun yang mewakili sekurang-kurangnya $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari jumlah seluruh anggota PP rumah susun dan telah diterima oleh pengurus selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum tanggal rapat.

Pasal 13

Ketua Rapat Umum PP Rumah Susun

1. Kecuali ditetapkan lain dalam Anggaran Dasar, maka semua rapat umum PP rumah susun harus diketuai oleh ketua pengurus PP rumah susun. Dalam hal ketua pengurus PP rumah susun tidak hadir atau berhalangan, rapat dipimpin oleh anggota pengurus yang lain yang ditunjuk oleh rapat.
2. Berita acara harus dibuat oleh seorang yang hadir dan ditunjuk oleh ketua rapat, dan harus ditanda tangani oleh ketua rapat dan salah seorang anggota PP rumah susun yang hadir yang ditunjuk untuk maksud tersebut oleh rapat. Dalam hal berita acara dibuat oleh Notaris, tanda tangan demikian tidak disyaratkan. Berita acara seperti itu merupakan bukti sah dari semua keputusan-keputusan yang diambil dalam rapat dan semua peristiwa yang terjadi dalam rapat dimaksud.

Pasal 14

Hak Suara Dalam Rapat Umum PP Rumah Susun

1. Dalam hal PP rumah susun memerlukan untuk memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, maka setiap pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).
2. Dalam hal PP rumah susun memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, maka setiap pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.

Pasal 15

Kworum Dan Pengambilan Keputusan

1. Rapat-rapat umum PP rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 butir 1 dan 2 Anggaran Dasar PP rumah susun adalah sah apabila dihadiri oleh sekurang-kurangnya $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari jumlah seluruh anggota PP rumah susun, kecuali jika ditentukan lain dalam Anggaran Dasar PP rumah susun.
2. Pengambilan putusan pada azasnya dilakukan berdasarkan suara setuju lebih dari $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) yang hadir.

BAB VI K E U A N G A N

Pasal 16

Pembiayaan pengelolaan rumah susun, diperoleh dari :

1. Iuran pengelolaan (*service charge*) yang berasal dari anggota PP rumah susun sesuai dengan Pasal 61 ayat (2) butir b Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
2. Pengelolaan aset lingkungan rumah susun yang berasal dari penyelenggara pembangunan rumah susun, baik berupa barang-barang bergerak maupun barang-barang tidak bergerak serta jasa-jasa lainnya.
3. Pendapatan hasil bersih perolehan PP rumah susun atau usaha-usaha pengelolaan dan atau perusahaan yang dimiliki/didirikan dan atau hasil kerja sama dengan Badan Pengelola.
4. Tagihan atas seluruh tunggakan yang dapat dikumpulkan dari biaya pemeliharaan lingkungan yang sebelum terbentuknya PP rumah susun dipungut oleh penyelenggara pembangunan.
5. Hasil bersih dari penerapan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dan 24 Anggaran Rumah Tangga PP rumah susun.
6. Sumber-sumber lain sepanjang tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP rumah susun (antara lain iuran renovasi/perbaikan, simpanan wajib anggota).

Pasal 17

1. PP rumah susun sebagai badan hukum diwajibkan untuk membuka rekening pada Bank-Bank yang ditentukan oleh pengurus PP rumah susun.
2. Penanda tangan surat-surat berharga dilakukan oleh 2 (dua) dari 3 (tiga) orang pengurus PP rumah susun yang diberi kuasa.

Pasal 18

Semua dana yang tidak akan digunakan langsung, kecuali kas kecil dan biaya operasional, wajib disimpan di Bank pada rekening dinas PP rumah susun dan dengan alasan apapun tidak boleh disimpan atas nama dan atau pada rekening pribadi pengurus PP rumah susun.

Pasal 19

Penggunaan dan pemakaian keuangan PP rumah susun berikut pertanggungjawabannya harus sesuai dengan program yang telah disahkan oleh rapat umum rumah susun.

Pasal 20

Semua pemasukan dan pengeluaran PP rumah susun harus dibukukan secara tertib berdasarkan sistem pembukuan yang berlaku, dan pada setiap akhir tahun buku harus dibuatkan Neraca Keuangan untuk diteruskan kepada anggota PP rumah susun.

Pasal 21

Tahun buku PP rumah susun dimulai pada 1 Januari dan berakhir tanggal 31 Desember tahun yang sama. Setiap tahun pada tanggal 31 Desember tahun yang sama, buku-buku PP rumah susun harus ditutup. Buku PP ditutup untuk pertama kalinya pada tanggal 31 Desember 199_.

BAB VII PERALIHAN DAN PENYERAHAN HAK PENGGUNAAN RUMAH SUSUN

Pasal 22

Penghuni baru yang menerima penyerahan penggunaan satuan rumah susun baik secara sebahagian maupun seluruhnya, harus mencantumkan secara tegas beralihnya sebahagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya dalam satu akta yang dibuat di hadapan Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pasal 23

Setiap akta penyerahan sebagaimana dimaksud Pasal 22 di atas, harus didaftarkan pada PP rumah susun dengan menggunakan formulir pendaftaran yang disediakan oleh PP rumah susun.

Pasal 24

Untuk pendaftaran akta sebagaimana dimaksud Pasal 23 di atas, maka penghuni/pemilik baru wajib memenuhi ketentuan-ketentuan pendaftaran sebagai berikut:

1. Membawa asli beserta 1 (satu) fotocopy sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
2. Membawa asli beserta 1 (satu) fotocopy akta jual beli PPAT antara penghuni dengan pihak pemilik baru.
3. Menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai anggota PP rumah susun sesuai ketentuan Pasal 26 ayat (1) Anggaran Dasar PP rumah susun.
4. Menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan/atau tanda bukti pembayaran pajak lainnya yang berkaitan atas obyek satuan rumah susun yang dialihkan atau diserahkan hak penggunaannya.
5. Menyetor biaya pendaftaran ke rekening PP rumah susun pada Bank yang ditunjuk sebesar __% (___ persen) dari nilai transaksi atau sekecil-kecilnya sebesar Rp. _____ (_____ ribu rupiah).

Pasal 25

Penghuni atau penyewa yang mengambil manfaat atas penggunaan rumah susun, harus mendaftarkan surat-surat Perjanjian Sewa-menyewa yang dibuat baik secara materil maupun di bawah tangan, atau kwitansinya kepada PP

rumah susun untuk didaftarkan dalam Buku Daftar yang disediakan untuk itu.

Pasal 26

Untuk mendaftarkan hal yang disebutkan pada Pasal 25 di atas, maka penghuni atau yang menerima manfaat wajib:

1. Membawa asli surat-surat yang berkenaan serta menyerahkan fotocopynya kepada PP rumah susun.
2. Membayar biaya pendaftaran kepada PP rumah susun __% (__ persen) dari nilai transaksi atau sekurang-kurangnya Rp. _____ (_____ rupiah).
3. Surat-surat di bawah tangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 25 di atas, sekurang-kurangnya harus telah didaftarkan dan atau dilegalisir oleh Notaris.

BAB VIII PERPANJANGAN HAK ATAS TANAH

Pasal 27

Satu tahun sebelum berakhirnya hak guna bangunan atas tanah bersama rumah susun, maka anggota PP rumah susun harus memberitahukan secara tertulis kepada pengurus PP rumah susun agar mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah yang dimaksud.

Pasal 28

Permohonan perpanjangan hak melalui PP rumah susun baru dapat dilayani bila yang bersangkutan telah memenuhi segala kelengkapan yang diperlukan serta memenuhi segala kewajiban keuangan maupun kewajiban lainnya.

Pasal 29

Semua biaya yang timbul akibat dari adanya perpanjangan hak dimaksud, menjadi beban dan harus dibayar oleh pemilik/penghuni yang mengajukan permohonan tersebut.

Pasal 30

Setiap permohonan perpanjangan hak yang telah memenuhi syarat akan disetujui dan diusulkan oleh pengurus PP rumah susun untuk diteruskan proses perpanjangannya pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta melalui Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sesuai dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.

BAB IX
HARTA KEKAYAAN PP RUMAH SUSUN

Pasal 31

Harta kekayaan PP rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Anggaran Dasar dan Pasal 16 Anggaran Rumah Tangga PP rumah susun.

BAB X
TATA TERTIB PENGHUNI

Pasal 32

Setiap penghuni yang memiliki, memakai, menyewa beli atau yang memanfaatkan rumah susun, wajib mentaati tata tertib penghunian serta peraturan khusus lainnya yang dibuat oleh pengurus PP rumah susun atau Badan Pengelola yang disetujui oleh pengurus PP rumah susun.

Pasal 33

Tata tertib penghunian yang selama ini telah berlaku di rumah susun sebagaimana yang telah ditetapkan oleh penyelenggara pembangunan, masih tetap berlaku selama belum diubah dan dicabut.

Pasal 34

Setiap penghuni yang memiliki, memakai, menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun wajib menggunakan satuan rumah susun dimaksud sesuai dengan peruntukannya yaitu untuk hunian.

Pasal 35

Setiap penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun, berhak menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan sifat peruntukannya untuk kepentingan bersama dan tidak boleh memonopoli sebagian atau seluruhnya untuk kepentingan pribadi.

Pasal 36

Tata tertib penghunian selengkapannya, akan diatur dalam peraturan khusus yang diterbitkan oleh pengurus PP rumah susun atau Badan Pengelola yang disetujui oleh pengurus PP rumah susun.

BAB XI LARANGAN-LARANGAN

Pasal 37

Setiap penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun, dilarang:

1. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan serta lingkungan rumah susun.
2. Menjadikan satuan rumah susun sebagai tempat yang bertentangan dengan kesusilaan, norma-norma agama dan adat istiadat, serta segala tindakan yang bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku.
3. Merubah peruntukan satuan rumah susun dari peruntukan hunian menjadi bukan hunian.
4. Menambah bangunan di luar satuan rumah susun, baik untuk kepentingan pribadi, kepentingan tetangga dan atau kepentingan bersama tanpa persetujuan tertulis yang sah dari pengurus PP rumah susun.
5. Mengambil manfaat secara tidak sah atas nilai aliran/sambungan listrik, Air bersih (PAM), gas bumi (gas negara), saluran telepon pribadi maupun saluran telepon umum.
6. Menjadikan teras, tangga, gang, jalan (ruang tanah antar blok), ruang umum, taman halaman lantai dasar, sebahagian atau seluruhnya untuk kepentingan diri pribadi tanpa persetujuan tertulis yang sah dari pengurus PP rumah susun.
7. Memelihara hewan peliharaan yang mengganggu ketertiban umum, kenyamanan dan keserasian seperti: anjing, ayam, kucing, burung dan sebagainya.
8. Memagari halaman tanah lantai dasar dan mengakui tanah lantai dasar sebagai milik pribadinya, termasuk mengunci pintu ke halaman/tanah dasar tersebut.
9. Menutup bagian ruangan jalan tangga darurat.
10. Mengubah bentuk satuan rumah susun tanpa mendapat persetujuan tertulis dari pengurus PP rumah susun sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP rumah susun.

BAB XII TATA TERTIB PEMILIKAN RUMAH SUSUN

Pasal 38

PP rumah susun berkewajiban untuk senantiasa menjaga kesinambungan kepemilikan satuan rumah susun dengan mendaftarkan setiap penghuni dan mencatat setiap pengalihan/pengoperan setiap hak milik atas satuan rumah

susun dan juga pengalihan/pengoperan hak hunian atas setiap satuan rumah susun.

Pasal 39

PP rumah susun berhak untuk menolak pendaftaran akta peralihan hak sebagaimana dimaksud Pasal 23 dan Pasal 25 Anggaran Rumah Tangga ini bila peralihan hak tersebut tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan.

Pasal 40

PP rumah susun berhak memberikan bantuan pengosongan atas suatu satuan rumah susun yang pengalihannya didasari oleh suatu transaksi yang sah menurut ketentuan hukum yang berlaku dan telah didaftarkan kepada PP rumah susun. PP rumah susun juga berhak untuk meminta bantuan aparat penegak hukum/pihak yang berwajib untuk mengosongkan satuan rumah susun tersebut bila pihak yang berkepentingan meminta bantuan PP rumah susun untuk mengosongkan satuan rumah susun tersebut.

Pasal 41

Penghuni hanya berhak menguasai ruang satuan rumah susun yang merupakan batas kepemilikannya, sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dikelola oleh PP rumah susun.

Pasal 42

Pemindahan hak milik karena hubungan hukum tertentu atas satuan rumah susun dan pendaftaran peralihan haknya pada aparat Badan Pertanahan Nasional setempat, melalui Kantor Pertanahan setempat harus melampirkan:

1. Akta PPAT dan atau Berita Acara Lelang dari Kantor Lelang Negara.
2. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.
3. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP rumah susun yang telah diegalisir oleh pengurus PP rumah susun.
4. Surat-surat lain yang diperlukan untuk pemindahan hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 43

Ketentuan peralihan hak karena pewarisan, sama dengan ketentuan Pasal 42 Bab ini, kecuali butir (1) diganti dengan surat keterangan kematian pewaris dan keterangan waris/fatwa waris/keputusan hakim mengenai pewarisan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB XIII PERBAIKAN KERUSAKAN-KERUSAKAN

Pasal 44

Segala kerusakan bangunan-bangunan dan bagian bersama serta benda bersama yang bersifat struktur dan/atau pekerjaan besar yang memerlukan perhitungan/sifat teknis serta tidak dapat ditanggulangi oleh PP rumah susun, diusahakan untuk tetap dapat ditanggulangi dan ditanggung oleh anggota PP rumah susun.

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 pada Pasal 16 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1986 jo Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tetap harus dimintakan pertanggungjawaban penyelenggara pembangunan sebatas kewajibannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 46

Pemilik, penghuni, penyewa dan atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangannya terhadap PP rumah susun dan penyelenggara pembangunan, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum.

Pasal 47

Pelayanan perbaikan kerusakan umum akan diatur lebih rinci dan ditetapkan dalam peraturan khusus PP rumah susun.

Pasal 48

Biaya pelayanan perbaikan kerusakan umum sebagaimana dimaksud Pasal 44 dan Pasal 45 Anggaran Rumah Tangga ini dipikul oleh PP rumah susun dengan mengingat keadaan keuangan/kemampuan/urutan prioritas dan kepentingan umum yang lebih besar.

Pasal 49

Pelayanan perbaikan kerusakan umum tidak termasuk hal-hal di luar jangkauan/kemampuan PP rumah susun antara lain sebagaimana yang dimaksud Pasal 44 dan Pasal 47 Anggaran Rumah Tangga ini, dan biayanya akan ditanggung oleh anggota PP rumah susun secara bersama-sama.

BAB XIV
PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN
MASA PENGELOLAAN SEMENTARA

Pasal 50

Sesuai dengan ketentuan Pasal 76 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, maka Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta bertindak sebagai pemegang kebijaksanaan umum pembinaan dan pengawasan PP rumah susun.

Pasal 51

Bilamana kegiatan pembinaan dan pengawasan belum berjalan sebagaimana dikehendaki oleh Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP rumah susun, maka tugas pemeriksaan dan pengawasan dipegang oleh penyelenggara pembangunan.

Pasal 52

Selama masa transisi, dalam hal baik praktek pembinaan, pengawasan maupun pengelolaan belum berjalan sebagaimana dimaksud oleh Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP rumah susun, maka penyelenggara pembangunan selaku pengurus perhimpunan sementara bertindak dan/atau berkewajiban mengelola rumah susun dengan biaya dari anggaran penyelenggara pembangunan sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal serah terima rumah susun kepada masing-masing pemilik dan/atau penghuni rumah susun.

Pasal 53

1. Barang siapa yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun/atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah).
2. Barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 Anggaran Rumah Tangga ini, dianggap sebagai melakukan perbuatan pidana pelanggaran.

BAB XVII
ATURAN PENUTUP

Pasal 55

1. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP rumah susun merupakan pedoman pokok organisasi PP rumah susun dalam pengelolaan rumah susun.
2. Aturan dan ketentuan yang belum tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP rumah susun, akan diatur dalam peraturan

khusus PP rumah susun dan merupakan aturan yang sah serta mengikat menurut hukum.

3. Anggaran Rumah Tangga PP rumah susun ini mulai berlaku sejak tanggal disahkan.

Disahkan di : JAKARTA

Pada tanggal : _____

TATA TERTIB PENGGUNAAN SATUAN RUMAH SUSUN
(TAMBAHAN ATAS PASAL 36 ANGGARAN RUMAH TANGGA)

Semua pemilik dan penghuni satuan rumah susun harus mematuhi tata tertib di bawah ini :

KEAMANAN

1. Setiap penghuni yang tinggal dan/atau berusaha di rumah susun harus diberikan Kartu Tanda Pengenal agar dapat memasuki lingkungan rumah susun.
2. Para penghuni harus menyerahkan daftar para anggota keluarganya dan pegawai atau pramuwisma yang bekerja untuknya kepada PP rumah susun dan Badan Pengelola dan untuk itu akan diterbitkan Kartu Keluarga khusus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Setiap adanya anggota keluarga, pegawai, pramuwisma yang tidak tinggal/tidak bekerja lagi pada para penghuni dan/atau yang baru masuk bekerja atau mulai tinggal pada para penghuni, harus segera dilaporkan kepada PP rumah susun dan Badan Pengelola.
4. Setiap kehilangan atas Kartu Tanda Pengenal harus segera dilaporkan kepada Badan Pengelola.
5. Semua penghuni yang memasuki atau keluar dari gedung rumah susun setelah pukul 22.00 WIB harus menggunakan service lift serta "lift" saja.
6. Jika penghuni rumah susun merencanakan untuk bepergian keluar kota dan meninggalkan satuan rumah susunnya tersebut kosong untuk jangka waktu tertentu, penghuni harus melaporkan kepada Badan Pengelola mengenai rencana kepergiannya tersebut.
7. Dalam hal penghuni kehilangan kunci atas satuan rumah susunnya tersebut, maka penghuni tersebut harus segera melaporkan kepada Badan Pengelola.
8. Jika para penghuni melihat orang yang mencurigakan, maka penghuni harus segera melaporkan kepada Badan Pengelola yang sedang bertugas.
9. Setiap tamu yang datang dan akan menginap lebih dari 1 x 24 jam, maka tamu tersebut harus dilaporkan kepada Badan Pengelola.

LOBBY

1. Dilarang makan dan minum di ruangan Lobby.
2. Dilarang memasang tanda-tanda reklame di ruangan Lobby tanpa izin dari Badan Pengelola.
3. Ruangan Lobby dilarang digunakan sebagai tempat bermain.

LIFT

1. Dilarang merokok di dalam lift.

2. Dilarang memasang poster, pengumuman, iklan atau tanda-tanda di dalam lift kecuali dengan izin dari Badan Pengelola.
3. Semua pekerja dan petugas “cleaning service” serta peralatannya hanya boleh menggunakan service lift.
4. Peralatan rumah tangga yang besar dan berat hanya dapat diangkut menggunakan service lift.
5. Anak di bawah umur yang tidak dapat mencapai tombol darurat dari lift, harus disertai oleh orang dewasa dalam menggunakan lift tersebut.
6. Penghuni yang membawa sepeda harus menggunakan service lift.

KETENTUAN UMUM

1. Jalan setapak, pintu masuk, parkir umum dan jalan dari rumah susun tidak boleh dibuat menjadi terhalang dan digunakan untuk keperluan lain kecuali untuk memasuki atau keluar dari rumah susun. Sepeda, sepeda motor dan kendaraan lainnya tidak diperbolehkan menghalangi jalan, jalan setapak, pintu masuk, tangga atau gang tempat penyimpanan.
2. Bagian luar dari rumah susun tidak boleh didekorasi oleh penghuni dari rumah susun dalam bentuk dan cara apapun. Dilarang untuk menempelkan sesuatu di jendela yang dimaksudkan agar dapat terlihat dari luar rumah susun.
3. Jendela, *vertical blind*, korden atau hiasan jendela yang terlihat dari luar gedung harus didesain dengan warna yang menjaga keselarasan rumah susun. Badan Pengelola mempunyai hak untuk meminta agar hiasan jendela yang tidak sesuai dengan keselarasan rumah susun untuk diganti oleh yang bersangkutan. Penentuan atas keselarasan tersebut adalah kebijaksanaan penuh dari Badan Pengelola.
4. Penghuni harus menjaga kebersihan atas setiap satuan rumah susun dan dilarang untuk menyapu, atau melempar setiap kotoran atau debu atau benda lainnya dari pintu-pintu, jendela dan teras dari setiap satuan rumah susun.
5. Dilarang membuat atau mempertunjukkan tanda-tanda, iklan, pengumuman atau penerangan/cahaya yang diperlihatkan atau dipancarkan dari setiap bagian dari rumah susun dan lingkungannya kecuali dengan izin dari Badan Pengelola.
6. Sampah-sampah dari setiap satuan rumah susun harus ditempatkan dalam plastik yang tertutup yang dipergunakan untuk maksud tersebut dan diletakkan pada tempat pembuangan sampah yang telah disediakan oleh Badan Pengelola. Sampah-sampah akan diangkut pada setiap pukul (___ WIB) setiap harinya.
7. Kamar kecil, saluran pembuangan dan tempat pembuangan lainnya pada setiap satuan rumah susun tidak boleh digunakan untuk keperluan lain selain untuk kegunaannya tersebut. Sampah, debu dan kotoran lainnya tidak boleh dimasukkan dalam setiap pipa-pipa saluran. Setiap pemilik dan/atau penghuni satuan rumah susun yang melakukan perbuatan tersebut di atas, bertanggungjawab atas kerusakan setiap bagian dari satuan rumah susun, bagian bersama atau satuan rumah susun lainnya sebagai akibat dari perbuatannya tersebut.

8. Pihak yang berwenang dari PP rumah susun atau Badan Pengelola atau kontraktor atau pekerja diizinkan untuk setiap waktu memasuki satuan rumah susun pada jam-jam yang wajar dengan maksud untuk (i) memeriksa setiap satuan rumah susun untuk perbaikan, perawatan atau masalah keamanan atau adanya kutu-kutu, serangga atau hama; dan (ii) mengambil tindakan yang perlu untuk mengatasi masalah tersebut termasuk pembasmian kutu-kutu, serangga atau hama.
9. Penghuni dilarang memarkir kendaraannya sedemikian rupa sehingga menghalangi jalan masuk atau keluar dari rumah susun atau menghalangi kendaraan lain.
10. Para penghuni harus memarkir kendaraannya di tempat masing-masing yang telah disediakan untuknya dan dilarang memarkir kendaraannya di tempat-tempat yang bukan disediakan untuk maksud itu. Sedangkan tempat parkir tamu disediakan di tempat-tempat yang telah ditentukan untuk maksud tersebut.
11. Pemuatan atau pembongkaran barang-barang dari kendaraan pengangkut harus dilakukan di tempat-tempat yang khusus disediakan untuk memuat atau membongkar muatan.
12. Para penghuni dilarang untuk menyebabkan atau membuat setiap suara atau bau yang tidak lazim yang dihasilkan dari dalam masing-masing satuan rumah susun.
13. PP rumah susun atau Badan Pengelola harus diizinkan memegang kunci masuk untuk masing-masing satuan rumah susun. Setiap penggantian kunci-kunci tersebut harus segera dilaporkan kepada PP rumah susun dan Badan Pengelola dan segera menyerahkan kunci barunya tersebut kepada PP rumah susun atau Badan Pengelola.
14. Radio atau televisi dan sebagainya dilarang dinyalakan dengan suara-suara keras setelah pukul 21.00 WIB. Peralatan musik band dilarang untuk dimainkan setiap saat di dalam rumah susun.
15. Para penghuni dilarang melakukan perbaikan mekanikal alat berat, kendaraan di dalam rumah susun.
16. Jika pemilik satuan rumah susun menyewakan satuan rumah susunnya, maka dianggap pemilik telah menyerahkan semua haknya untuk menggunakan bagian bersama dan benda bersama serta tanah bersama kepada penyewa, dan pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan menjadi tidak berhak lagi untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama tersebut. Setiap perjanjian sewa-menyewa harus dilaporkan kepada PP rumah susun dan Badan Pengelola sebagaimana diatur dalam Anggaran Rumah Tangga.
17. Di dalam rumah susun dilarang pada setiap saat untuk mengadakan pertemuan-pertemuan umum atau rapat-rapat umum/massa. Pertemuan yang diadakan di dalam rumah susun harus mendapat izin dari PP rumah susun dan Badan Pengelola, dan diadakan pada tempat-tempat yang telah disediakan sesuai dengan kapasitasnya.
18. Dilarang mengeluarkan dan memasukkan barang/peralatan rumah tangga sebelum pukul 07.00 atau sesudah pukul 21.00 Waktu Indonesia Barat. Setiap pengeluaran dan pemasukan barang tersebut harus terlebih dahulu disertai dengan surat pengantar dari masing-masing penghuni satuan rumah susun atau dengan pemberitahuan tertulis sebelumnya kepada

Badan Pengelola. Barang/peralatan rumah tangga yang diangkut harus melalui service lift, dan berat serta besarnya tidak boleh melebihi kapasitas maksimum dari service lift tersebut.

19. Para pemilik dan atau penghuni satuan rumah susun harus menggunakan satuan rumah susunnya sesuai dengan peruntukannya dan dilarang untuk memberi izin kepada setiap orang untuk menggunakan salah satu ruang dalam satuan rumah susunnya. Rumah susun diperuntukkan penggunaannya untuk hunian.
20. Dilarang membawa atau memasukkan barang dan meletakkan peralatan, mesin, kabinet, brankas atau benda-benda berat yang beratnya melebihi ___ kg (_____ kilogram) per M2 yang menurut pertimbangan Badan Pengelola benda-benda tersebut dapat mengakibatkan kerusakan struktural atau kerusakan lainnya dari rumah susun atau membahayakan penghuni lainnya.
21. Dilarang memasak dengan menggunakan gas pembakaran atau zat lainnya yang mudah terbakar atau mengizinkan setiap orang untuk memasak makanan di dalam rumah susun kecuali di tempat-tempat yang telah ditentukan penggunaannya untuk maksud tersebut.
22. Dilarang membawa atau mengizinkan orang untuk membawa atau memelihara binatang atau hewan peliharaan yang memiliki berat lebih dari ___kg (_____ kilogram) di dalam rumah susun.

KORIDOR

1. Furniture, sepeda dan peralatan lainnya dilarang untuk ditempatkan di dalam Koridor.
2. Koridor merupakan bagian bersama, demikian juga tangga darurat tidak boleh dihalangi atau digunakan secara pribadi kecuali untuk keluar masuk dari satuan rumah susun di dalam rumah susun.
3. Lukisan, benda seni dan hiasan ruangan lainnya dilarang untuk dipajang atau ditempel pada koridor kecuali dengan izin Badan Pengelola.
4. Koridor dan tangga adalah jalan darurat dalam hal terjadi kebakaran, oleh karena itu harus bebas dari segala halangan setiap saat.