



**Analisis Terhadap Eksistensi Rumah Susun Campuran
Dalam Kaitannya dengan Ketentuan Undang-undang No. 16 Tahun 1985
Tentang Rumah Susun ditinjau dari implikasinya terhadap Pembentukan
Perhimpunan Penghuni Rumah Susun**

TESIS

**MARCELLA
0806427303**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
JAKARTA
JULI 2011**

**Analisis Terhadap Eksistensi Rumah Susun Multiguna
Dalam Kaitannya dengan Ketentuan UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah
Susun ditinjau dari implikasinya terhadap Pembentukan Perhimpunan
Penghuni Rumah Susun**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan
Derajat Sarjana Strata 2 (S-2)
Pada Program Pasca Sarjana
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

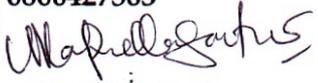
**MARCELLA
0806427303**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
JAKARTA
JULI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : MARCELLA
NPM : 0806427303
Tanda Tangan : 
Tanggal : 7 Juli 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : MARCELLA
NPM : 0806427303
Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

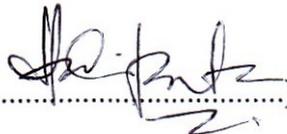
Pembimbing : Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, SH.MLI


(.....)

Penguji : Dr. Widodo Suryandono, SH., MH


(.....)

Penguji : Hendriani Parwitasari, SH., M.Kn


(.....)

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 7 Juli 2011

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu saya mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, SH.MLI selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
2. Dr. Widodo Suryandono, SH., MH dan Hendriani Parwitasari, SH., M.Kn selaku Penguji tesis yang telah secara kritis membedah dan menjernihkan pemahaman materi tesis ini;
3. Pihak-pihak yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan;
4. Orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral; dan
5. Sahabat yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 7 Juli 2011

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : MARCELLA
NPM : 0806427303
Program Studi : Magister Kenotariatan
Departemen :
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Analisis Terhadap Eksistensi Rumah Susun Campuran
Dalam Kaitannya dengan Ketentuan Undang-undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah
Susun ditinjau dari implikasinya terhadap Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah
Susun demi mewujudkan ketertiban dalam
Lingkungan Rumah Susun Campuran

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 7 Juli 2011
Yang Menyatakan


MARCELLA
(.....)

ABSTRAK

Nama : MARCELLA
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : **Analisis Terhadap Eksistensi Rumah Susun Campuran
Dalam Kaitannya dengan Ketentuan Undang-undang No. 16 Tahun 1985
Tentang Rumah Susun ditinjau dari implikasinya terhadap Pembentukan
Perhimpunan Penghuni Rumah Susun**

Undang-undang Rumah Susun mengakomodir perkembangan Rumah Susun Campuran dengan adanya konsep Rumah Susun untuk Hunian dan Bukan Hunian sebagaimana diatur dalam Ketentuan Penjelasan Pasal 1 Angka 1 jo. Pasal 24 Undang-undang Rumah Susun dan Pasal 54 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988. Berdasarkan Ketentuan Pasal 1 jo. Pasal 3 Undang-undang Rumah Susun maka tujuan utama peruntukan Rumah Susun adalah untuk hunian dan pemukiman sehingga eksistensi Rumah Susun Campuran jangan sampai menempatkan penghuni dalam posisi yang terpinggirkan dan lemah posisi tawarnya terhadap Pengembang (Developer) sebagai pihak yang dominan karena berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) memiliki suara mayoritas dalam Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS). Kenyataan ini yang perlu menjadi perhatian bersama dan dicari solusinya agar aspirasi serta kepentingan Penghuni sebagai pihak yang seyogianya diutamakan tidak terpinggirkan. Tidak selamanya masalah Rumah Susun Campuran dapat diatasi dengan peraturan yang ada/berlaku mengingat perkembangan masalah-masalah/konflik yang timbul. PPRS Rumah Susun Campuran sebagai badan hukum memiliki peran yang vital sebagai wadah untuk memperjuangkan kepentingan dan aspirasi Penghuni [Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) Undang-undang Rumah Susun] didasarkan pada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPRS. Otonomisasi Sistem Organisasi PPRS dilaksanakan dalam rangka menerapkan azas keseimbangan dan keadilan dalam pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun. Dalam hal ini Koordinasi dan musyawarah menjadi esensi dari PPRS sebagai wadah permufakatan yang dapat dilihat dari contoh Rumah Susun Campuran sebagai studi kasus adalah PPRS One Pacific Place di mana pembentukan Badan Otonomi berupa Kelompok Satuan Rumah Susun telah menyelesaikan permasalahan antara penghuni dan Developer yang telah berlarut-larut selama 2 (dua) tahun.

Kata kunci:

Rumah Susun Campuran, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, Badan Otonomi Kelompok Satuan Rumah Susun

ABSTRACT

Name : MARCELLA,
Study Program : Magister of Notary
Title : **Analysis towards the Existence of Multipurpose Strata Title (Multipurpose Multi Storied House) in Its Relation to the Provisions of Law No. 16 of the Year 1985 Regarding Strata Title in terms of its implication towards the Establishment of the Association of Residents of Strata Title**

Strata Title Law accommodates the development of Combination Strata Title with the presence of concept of Residential and Non Residential Strata Title as stipulated in the Provision of Elucidation of Article 1 in conjunction of Article 24 of the Strata Title Law and Article 54 Paragraph (4) of Government Regulation Number 4 of the Year 1988. The main objective of allocation of Strata Title is for residential and housing purposes. Therefore the existence of Combination Strata Title should not put the residents in a marginalized position and in a weak bargaining position against the Developer as the dominant party, because based on the Proportional Ratio (NPP), the Developer has the majority votes in the Association of Residents of Strata Title (PPRS). Problems/conflicts of life in Strata Title cannot always be overcome by means of the existing/prevaling regulations because sometimes they are not clear or insufficiently stipulate such issues; there are sometimes non existence of regulation considering the development of the arising problems/conflicts. PPRS of Combination Strata Title as a Legal Entity has a vital role as the means to fight for the interest and aspiration of Residents since, legally [Provision of Article 19 Paragraph (2) of Strata Title Law] based on the Articles of Association and By-Laws (AD/ART) of PPRS. Automation of Organizational System of PPRS is carried out in the framework of applying the principle of fair and balance in the fulfillment of rights and obligations of each Strata Title Unit Group. In this case the Coordination and deliberation become the essences of PPRS as the media of consensus which can be observed from the sample of Combined Strata Title as the case study, i.e., PPRS One Pacific Place, in which the establishment of the Autonomous Body in the form of Strata Title Unit Group has settled long protracted issues between the residents and Developer that have been ongoing for 2 (two) years.

Key words:

Multipurpose Strata Title, the Association of Residents of Strata Title, the Autonomous Body in the form of Strata Title Unit Group

DAFTAR ISI

HALAMAN

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB 1 : PENDAHULUAN	2
1.1 Latar Belakang.....	2
1.2 Perumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian.....	10
1.4 Metode Penelitian.....	11
1.5 Sistematika Penulisan.....	15
BAB 2 : PEMBAHASAN	17
2.1 Rumah Susun Campuran dalam Undang-Undang Rumah Susun.....	17
2.2 Posisi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dalam Rumah Susun Campuran.....	25
2.3 Studi Kasus Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Dalam Rumah Susun Campuran One Pacific Place.....	34
BAB 3 : PENUTUP	63
A. SIMPULAN.....	63
B. SARAN.....	65
DAFTAR PUSTAKA	70

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : ANGGARAN DASAR Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE JAKARTA
- Lampiran II : ANGGARAN RUMAH TANGGA Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE JAKARTA



BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan kebutuhan atas perumahan yang layak seiring dengan pertumbuhan penduduk yang pesat dan kepadatan penduduk yang makin meningkat menyebabkan pemerintah Indonesia memandang perlu melakukan langkah solusi yang radikal dalam rangka menanggapi perkembangan kebutuhan tersebut. Rumah susun hadir sebagai solusi radikal berupa alternatif hunian guna menanggulangi kepadatan penduduk yang makin tinggi di kota-kota besar dan demi memenuhi kebutuhan papan masyarakat perkotaan yang semakin sulit seiring makin sempitnya lahan. Langkah yang diambil pemerintah sebagai solusi untuk mengimbangi perkembangan tersebut adalah membenahi berbagai pengaturan di dunia perumahan, salah satunya dengan melahirkan Undang-undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (**“Undang-undang Rumah Susun”**).

Pengaturan mengenai Rumah Susun ini memang diperlukan mengingat peningkatan pembangunan perumahan di perkotaan yang padat perlu didukung oleh suatu Undang-undang yang dapat menjamin iklim *property* yang kondusif. Selain itu Undang-undang memegang peran yang sangat penting karena ketentuan dalam Undang-undang akan menentukan peningkatan mutu dan kualitas rumah susun yang dikembangkan tersebut serta mengakomodir tantangan kebutuhan papan masyarakat Indonesia. ...

Diundangkannya Undang-undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun pada tanggal 31 Desember 1985 yang sekaligus menandai dimulainya era perumahan bersusun atau lebih populer dikenal sebagai apartemen membawa cukup banyak perubahan signifikan bagi penyediaan kebutuhan papan di Indonesia. Perubahan-perubahan tersebut wajib dicermati oleh semua pihak yang terkait, agar semua rangkaian kegiatan penyediaan papan tersebut senantiasa dijalankan dalam koridor hukum yang tepat dan benar sekaligus memenuhi kebutuhan papan masyarakat Indonesia yang meningkat pesat khususnya di

kota-kota besar.

Para pihak yang berperan bagi pengembangan rumah susun di kota-kota besar Indonesia harus memiliki pemahaman yang tepat atas intisari setiap pasal yang terkandung dalam Undang-undang Rumah Susun sejak usaha tersebut direncanakan, berdiri hingga melakukan kegiatan usahanya. Dengan demikian dapat membantu pelaksanaan kegiatan, bahkan lebih jauh lagi pemahaman yang tepat dapat memberikan nilai tambah bagi usahanya. Selain itu pemahaman yang tepat juga penting bagi para pengguna jasa rumah susun terutama dari segi hukum agar terjamin hak dan kewajibannya.

Kehadiran Undang-undang Undang-undang Rumah Susun memberikan pencerahan bagi pengaturan hukum di dunia properti perkotaan atas adanya konsep baru Rumah Susun yang hadir guna menjawab masalah kepadatan penduduk dan kelangkaan lahan yang menjadi realitas perkotaan yang ramai dan sibuk.

Adanya perkembangan bentuk dan penggunaan Rumah Susun tersebut menimbulkan konsekuensi bagi kelanjutan hidup bersama dalam Rumah Susun tersebut dan terjadinya pelanggaran persyaratan administratif dari ketentuan-ketentuan Rumah Susun.

Namun dunia tidak selalu hadir dalam bentuk yang ideal dan senantiasa memiliki masalah yang silih berganti mewarnai kehidupan. Khususnya dalam konteks Rumah Susun maka seiring berjalannya waktu, konsep Rumah Susun mengalami pergeseran makna yang mengalienasi kata Rumah dan mengedepankan kata Susun semata. Pemahaman yang selama ini Saya pahami atas pengertian Rumah Susun adalah suatu hunian atau tempat tinggal yang dibangun secara vertikal dalam perkembangannya ternyata istilah rumah susun juga mengakomodir didalamnya konsep kantor, pertokoan mall, hotel dan/atau bangunan lain yang dibangun secara vertikal di mana sifatnya adalah bukan hunian. Dengan demikian Rumah Susun kehilangan maknanya sebagai Rumah dan digeser dengan konsep Susun semata di mana semua bangunan yang beragam peruntukannya disusun dalam satu lahan dan dipahami dalam konsep Rumah Susun.

Rumah susun yang peruntukkannya bukan hanya untuk hunian dikenal dengan istilah *mixed-use condominium* atau Rumah Susun Multiguna dan juga dikenal dengan istilah Rumah Susun Campuran yang pengertiannya sebagai berikut:

*A mixed-use project includes residential and commercial elements, and may also include recreational and other components. A mixed-used project may be horizontal or vertical... it includes hotel, residential, and retail space. As well as office space and parking.*¹

Adapun dasar hukum dari dimungkinkannya dibangun Rumah Susun Campuran, mengacu pada ketentuan Undang-undang Rumah Susun adalah sebagai berikut:

Pasal 1

- 1) *"Rumah Susun" adalah 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, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama;*
- 2) *"Satuan rumah susun" adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.*

Apabila kita memperhatikan pengertian rumah susun sebagaimana yang diuraikan dalam Undang-undang Rumah Susun terdapat klausul "**terutama** untuk tempat hunian". Demikian pula dalam pengertian satuan rumah susun digunakan klausul yang berbunyi "tujuan peruntukkan **utamanya** digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian". Hal ini semakin dipertegas didalam penjelasan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Rumah Susun yang adapun bunyinya sebagai berikut :

¹ Wayne S. Hyatt, *Condominium and homeowner association practice: community association law*. (American Law Institute-American Bar Association, Committee on Continuing Professional Education, 2000), hlm. 18.

Penjelasan Pasal 1

Angka 1

Rumah susun yang dimaksudkan dalam Undang-undang ini, adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 1 angka 1 tersebut diatas semakin jelas dinyatakan bahwa rumah susun diperuntukkan baik untuk hunian maupun bukan hunian. Selain itu, kembali dijelaskan bahwa penggunaan yang bersifat hunian ataupun bukan hunian tersebut dapat digunakan secara mandiri ataupun secara terpadu. Dalam konsep “penggunaan secara terpadu” terkandung pengertian *mixed-use condominium* sebagaimana yang dikenal saat ini.

Selain itu, untuk dapat mengetahui apakah konsep *mixed-use condominium* telah diakomodir atau belum dengan adanya Undang-undang Rumah Susun, maka kita dapat mengacu kepada tujuan dari pembangunan rumah susun sebagaimana yang diatur dalam ketentuan berikut :

Pasal 3

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk :

Ayat (1)

- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya;*
meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang.

Ayat (2)

Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan

masyarakat, dengan tetap mengutamakan ketentuan ayat (1 huruf a).

Bahwa berdasarkan ketentuan di atas jelas bahwa tujuan utama dari pembangunan rumah susun untuk memenuhi kebutuhan perumahan (sifatnya hunian). Namun sebagaimana yang diatur dalam ayat 2, tujuan lain dari dibangunnya rumah susun adalah memenuhi kebutuhan lainnya yang berguna bagi kebutuhan masyarakat. Kebutuhan lainnya dalam hal ini dapat diartikan segenap fasilitas atau sarana lain yang memberikan kemudahan bagi masyarakat, misalnya pertokoan mall, perkantoran dan sebagainya.

Selanjutnya Undang-undang Rumah Susun telah mengakomodir konsep *mixed-use condominium*, berdasarkan Ketentuan Pasal 24 Undang-undang Rumah Susun yang mengatur sebagai berikut:

"Pasal 24

- 1) Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini berlaku dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain;*
- 2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah."*

Penjelasan Pasal 24

Ayat (1)

Undang-undang ini mengatur rumah susun terutama untuk tempat hunian. Mengingat bahwa dalam kenyataannya ada kebutuhan akan rumah susun yang bukan untuk hunian yang mendukung fungsi pemukiman dalam rangka menunjang kehidupan masyarakat, antara lain misalnya untuk tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian, maka untuk dapat menampung kebutuhan tersebut ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini dinyatakan berlaku juga terhadap rumah susun bagi keperluan lain dengan penyesuaian seperlunya."

Bahwa berdasarkan ketentuan diatas jelaslah bahwa Undang-undang Rumah Susun telah

berupaya mengkomodir diterapkannya *mixed-use condominium* dengan penyesuaian seperlunya.

Dengan demikian maka konsep *mixed-use condominium* adalah dimungkinkan untuk diterapkan berdasarkan Undang-undang Rumah Susun. Namun, yang harus digarisbawahi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 dan Pasal 3 Undang-undang Rumah Susun adalah bahwa tujuan utama dari dibangunnya rumah susun adalah diperuntukkan untuk hunian atau pemukiman. Sehingga dalam penerapan konsep *mixed-use condominium*, seharusnya kepentingan dari pemilik atau penghuni apartemen (sifatnya hunian) harus lebih diutamakan dari pada kepentingan untuk penggunaan yang lainnya (misalkan pertokoan mall dan perkantoran).

Bertolak dari pemahaman di atas maka peneliti hendak mengangkat permasalahan *mixed-use condominium* yang dimungkinkan oleh Undang-undang Rumah Susun namun kemudian dalam perkembangannya telah menyebabkan pihak pemilik dan penghuni yang seyogianya menjadi pihak yang diprioritaskan dalam kenyataannya malah menjadi terpinggirkan. Alienasi makna yang bias serta marginalisasi para pemilik dan penghuni apartemen dalam sebuah bangunan Rumah Susun Campuran (*mixed-use condominium*) telah melahirkan ketidakpuasan berbagai pihak dan memotivasi saya untuk mengangkat masalah ini sebagai bahan penelitian.

Dalam pemilikan satuan Rumah Susun, terdapat satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah dan dapat dimiliki secara individu, tetapi ada pula pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya. Hal ini menyebabkan perlunya dilakukan pengaturan mengenai penggunaan dan pengelolaannya yang dilakukan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sebagai badan hukum yang bertanggung jawab mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni. Perhimpunan Penghuni sebagaimana ditegaskan dalam Undang-undang Rumah Susun diberi kedudukan sebagai badan hukum dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, dan menurut Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, Perhimpunan Penghuni dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik

dengan wewenang yang dimilikinya untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam lingkungan rumah susun. Namun mengingat pembangunan Rumah Susun dewasa ini tidak hanya untuk hunian saja, bahkan dalam perkembangannya lebih banyak dibangun Rumah Susun Campuran, di mana dalam satu kompleks *property* terpadu terdapat beberapa bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, pusat hiburan, dan lain-lain, maka ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Rumah Susun perlu diberlakukan dengan penyesuaian menurut kepentingan.²

Adanya perkembangan bentuk dan penggunaan rumah susun tersebut menimbulkan adanya konsekuensi bagi kelanjutan hidup bersama dalam Rumah Susun tersebut, dan terjadinya pelanggaran persyaratan administratif dari ketentuan-ketentuan rumah susun. Sehubungan dengan hal tersebut timbul masalah-masalah aktual dalam kehidupan bersama di rumah susun, yaitu antara lain mengenai Rumah Susun Campuran di mana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sulit untuk disatukan antara Perhimpunan Penghuni Rumah Susun hunian, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun perkantoran dan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun pertokoan, bukan saja karena perbedaan penggunaan Satuan Rumah Susunnya, tetapi kemajemukan penghuni baik dari segi sosial, ekonomi maupun budaya. Di lain pihak belum ada ketentuan khusus yang memberi peluang adanya beberapa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dalam satu lingkungan rumah susun.³

Adapun menyikapi segenap hal di atas maka Peneliti berusaha untuk hendak menemukan pemahaman yang jernih sejauh mana eksistensi dan interpretasi Undang-undang Rumah Susun telah melahirkan berbagai tindakan yang dilakukan oleh pihak pengelola terhadap penghuni dan pemilik Apartemen sehingga kepentingan dan haknya seringkali dirugikan dan hal ini terkadang dilakukan tanpa disadari oleh pihak pemilik dan penghuni apartemen yang menurut undang-undang seyogianya menjadi prioritas dalam pengelolaan Rumah Susun. Hal yang paling serius adalah kenyataan bahwa pemilik dan

²Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia. 2007), hlm. 104

³ Ibid, Hlm. 105

penghuni Rumah Susun umumnya adalah golongan kaum elit yang tidak begitu mempedulikan peran serta hak-haknya dalam pengelolaan Rumah Susun selama tidak ada sesuatu yang signifikan secara finansial. Sikap yang demikian berpotensi untuk dimanfaatkan oleh pihak pengelola dengan secara manis namun tersamar membebankan biaya pengelolaan dan fasilitas Rumah Susun yang dimanfaatkan oleh pertokoan mall, perkantoran pada pihak pemilik dan penghuni apartemen. Tindakan ini secara konseptual jelas adalah manipulasi dan pengingkaran terhadap hak dan kewajiban pemilik dan penghuni Rumah Susun yang seharusnya diutamakan.

Menyelami sikap kaum elit di atas cukup menarik dilihat ulasan Prof. W.F Wertheim tentang Sosiologi Ketidaktahuan (*Sociology of Ignorance*) antara lain sebagai berikut :

“... beberapa elemen telah diam-diam masuk dalam apa yang bisa dianggap sebagai sejenis “ketidaktahuan” yang terjadi karena orang tidak mau tahu.”⁴

Ulasan Prof. Wertheim di atas mengindikasikan sikap kaum elit yang nota bene adalah mayoritas penghuni dan pemilik Apartemen yaitu sikap tidak peduli. Ketidakpedulian tersebut bias saja secara manis dimanfaatkan oleh pihak Pengelola untuk membebankan biaya pengelolaan dan fasilitas Rumah Susun yang dimanfaatkan oleh pertokoan mall, perkantoran pada pihak pemilik dan penghuni apartemen. Ketidakpedulian di atas dipicu oleh rasa nyaman yang berkesinambungan. Ritme rasa nyaman tersebut adalah kunci bagi hadirnya rasa ingin tahu. Berakhirnya rasa nyaman secara dramatis akibat melonjaknya biaya yang harus ditanggung serta berbagai kekurangan pelayanan lainnya telah melahirkan beberapa pertikaian antara pemilik dan penghuni dengan pihak pengelola. Indikasi ini cukup menarik untuk ditelaah mengingat hukum yang ada telah memberi peluang bagi pemanfaatan di atas yang sinergi dengan sikap ketidakpedulian telah dimanfaatkan guna mengalienasi peran pemilik dan penghuni yang seharusnya diutamakan.

⁴ W.F. Wertheim, *Elite vs Massa*, (Yogyakarta : Resist Book, 2009), hlm. 22.

Bertolak dari realitas di atas dengan demikian peneliti dapat melihat serta merefleksikan masalah-masalah eksistensi celah hukum serta pembiasaan makna yang terjadi dengan baik atau malah menimbulkan masalah baru. Hal tersebut yang akan peneliti cari tahu melalui penelitian ini.

1.2 Perumusan Masalah

Secara khusus permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah seputar eksistensi Rumah Susun Campuran dalam penerapan Undang-undang Rumah Susun yang seharusnya mengutamakan peran pemilik dan penghuni Rumah Susun. Hal ini bisa terjadi akibat adanya peluang dalam ketentuan Pasal 1 Undang-undang Rumah Susun yang dapat diinterpretasikan demi kepentingan pihak-pihak yang berperan dalam pengadaan dan pengelolaan Rumah Susun Campuran. Hal yang paling utama akan diteliti adalah unsur dan makna Ketentuan Pasal 1 Undang-undang Rumah Susun beserta penjelasannya yang menjadi pangkal dari peluang interpretasi dan kenyataan prakteknya. Dengan analisa atas Ketentuan Undang-undang Rumah Susun dapat dengan jernih dilihat dasar pemikiran dan maksud ketentuan tersebut. Adapun pokok permasalahannya adalah sebagai berikut:

- a. Mengapa Rumah Susun Campuran dimungkinkan dari perspektif dan sudut pandang Undang-undang Rumah Susun?
- b. Apa masalah-masalah yang mungkin timbul dan menghambat pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun bagi suatu Rumah Susun Campuran dalam hal hanya terdapat satu pertelaan ?
- c. Bagaimana mewujudkan pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun bagi suatu Rumah Susun Campuran dalam hal hanya terdapat satu Perhimpunan Penghuni Rumah Susun bagi satu pertelaan?

1.3 Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan penelitian ini secara umum adalah mendukung pembangunan perekonomian nasional yang diselenggarakan berdasarkan demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi yang berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian. Disamping itu penelitian ini bertujuan pula untuk menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Semua hal itu dapat terwujud dengan kehadiran Undang-undang tentang Rumah, yang selain dapat mengakomodir tempat berteduh yang layak bagi segenap masyarakat Indonesia sekaligus juga dapat menjamin iklim usaha properti yang kondusif serta pemenuhan kebutuhan papan yang nyaman dan sehat. Selanjutnya untuk mencapai iklim usaha yang kondusif, diperlukan berbagai sarana penunjang yang antara lain adanya tatanan hukum yang dapat mendorong, menggerakkan, dan mengendalikan berbagai kegiatan pembangunan.

1.3.2 Tujuan Khusus

Salah satu materi hukum yang diperlukan dalam menunjang pembangunan ekonomi adalah ketentuan-ketentuan di bidang Rumah Susun. Dengan ketentuan-ketentuan tersebut, diharapkan para pemilik dan penghuni Rumah Susun tetap terjamin hak-haknya. Untuk itu tujuan khusus penelitian ini adalah menelaah dan mengkaji secara komprehensif pemaknaan ketentuan-ketentuan di bidang Rumah Susun, khususnya Rumah Susun Campuran, baik secara teoritis maupun secara praktis sehingga efektif dalam penerapannya di masyarakat dan membawa kemaslahatan bagi segenap masyarakat Indonesia. Adapun lebih spesifik lagi penelaahan dan pengkajian pemaknaan tersebut akan terfokus pada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Campuran.

1.4 Metode penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang menekankan pada penelitian kepustakaan. Yang dimaksud dengan penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum

kepastakaan (Soekanto, 2004 : Hlm. 23) Untuk itu akan dilakukan suatu studi dokumen untuk mencapai tujuan penelitian tanpa menggunakan kuesioner namun hanya melakukan wawancara dengan narasumber. Penelitian ini akan fokus pada aturan dalam Undang-Undang Rumah Susun serta segenap aturan turunannya serta kaitan dan implikasinya terhadap Perhimpunan Penghuni Rumah Susun khususnya dalam hal penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang diorientasikan pada ketertiban lingkungan Rumah Susun Campuran. Selanjutnya berdasarkan segenap ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang tersebut akan dilakukan pencarian dokumen terkait. Setelah itu ketentuan dalam Undang-undang tersebut akan dipilah lalu diteliti secara mendalam dengan mengacu pada dokumen yang ada. Setelah itu akan diuji dan dibandingkan dengan penerapan hukum yang telah terjadi di lapangan.

Tipologi penelitian ini adalah penelitian eksplanatoris yang dilakukan dalam rangka menjelaskan dan melihat relevansi antara ketentuan yang telah ada dalam Undang-Undang ini dan kebutuhan akan ketentuan dalam realisasi Rumah Susun Campuran. Penelitian Eksplanatoris yang terutama dimaksudkan untuk menguji hipotesa-hipotesa tertentu.⁵ Artinya melihat konsep Rumah Susun Campuran dalam Undang-undang yang meliputi penjabaran pasal-pasal terkait, tujuan undang-undang dalam mengatur peluang adanya Rumah Susun Campuran dan dianalisa dalam perspektif perkembangan yang terjadi dewasa ini (sesuai atau tidak dengan tujuan awal serta jika tidak sesuai telah sejauh mana penyimpangan tersebut terjadi).

Melalui penelitian ini akan didapat pemahaman mengenai bagaimana upaya pemenuhan realisasi Rumah Susun Campuran dikaitkan dengan penerapan Undang-undang Rumah Susun serta implikasinya terhadap Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Artinya diuraikan pemetaan peran Perhimpunan Penghuni Rumah Susun bagi suatu rumah susun pada umumnya, masalah-masalah yang timbul ketikan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun akan dibentuk pada suatu Rumah Susun Campuran dalam satu pertelaan dan

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), Hlm. 10.

bagaimana penentuan sistem organisasi yang tepat agar dapat mengakomodir segenap kepentingan dalam Rumah Susun Campuran serta tidak kacau dan carut marut dalam perkembangannya. Upaya tersebut baik berupa penambahan ketentuan baru dalam Undang-undang, perbaikan penyempurnaan, maupun mempertahankan ketentuan lama yang dinilai masih relevan. Dengan demikian maka tipologi penelitian eksplanatoris adalah paling relevan dan tepat untuk dipergunakan dalam hal ini.

Penelitian ini akan menjabarkan upaya Undang-undang Rumah Susun untuk lebih memperjelas hakikat pemahaman konsep Rumah Susun serta kaitannya secara konseptual dan praktikal dengan makna dari Rumah Susun Campuran. Secara konkret hal ini terlihat dari sistem yang paling efektif dalam mengatur Rumah Susun Campuran di mana setiap bagian tetap memiliki otonomi namun secara bersama-sama tetap bersinergi untuk melindungi kepentingan bersama hunian Rumah Susun Multiguna dalam rangka memenuhi tuntutan masyarakat untuk memperoleh layanan perumahan yang aman, sehat dan terjamin.

Selain itu melalui penelitian ini juga akan ditelaah mengenai upaya Undang-undang Rumah Susun untuk lebih memperjelas dan mempertegas ketentuan yang menyangkut perlindungan hak Pemilik dan Penghuni Rumah Susun khususnya yang diakomodir oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Dengan demikian dapat dihindari manipulasi atas hak dan kewajiban pemilik dan penghuni Rumah Susun oleh pihak Pengelola serta adanya *mix use responsibility* (percampuran tanggung jawab) dalam biaya perawatan dan pemeliharaan yang jelas akan merugikan pihak Pemilik dan Penghuni secara konkret dan signifikan. Eksistensi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah sebuah wadah yang juga dapat mengakomodir ketidakpedulian Pemilik dan Penghuni yang mayoritas adalah kaum elit. Bagaimana Perhimpunan Penghuni Rumah Susun mengejawantah adalah hal yang vital bagi perlindungan atas hak Pemilik dan Penghuni Rumah Susun dalam bangunan Rumah Susun Campuran.

Hal selanjutnya yang akan diuraikan dalam penelitian ini adalah upaya Undang-undang Rumah Susun untuk melakukan penyesuaian dengan berkembangnya praktek

dalam usaha Properti khususnya Rumah Susun Campuran. Hal ini patut menjadi perhatian agar aktualisasi undang-undang dapat tetap terjaga sehingga maksud dan tujuan Undang-undang Rumah Susun dapat sejalan dan secara sinergis saling mendukung bagi tercapainya perlindungan bagi para pemilik dan penghuni Rumah Susun yang nota bene sebagai pihak yang diutamakan dalam Undang-undang Rumah Susun itu sendiri. Dengan demikian dapat dihindari adanya kesenjangan antara maksud yang termaktub di dalam makna pasal undang-undang dengan tujuan yang hendak dicapai oleh pasal tersebut. Selain itu dapat juga dihindari adanya peluang bagi pihak-pihak tertentu untuk melakukan manipulasi atas praktek penerapan dari ketentuan hukum tersebut.

Salah satu bagian terpenting yang akan diteliti dalam Undang-Undang Rumah Susun adalah mengenai pengaturan Tanggung Jawab masing-masing pihak khususnya Pengelola dan Pemilik/Penghuni Rumah Susun serta pihak-pihak yang terkait terutama dalam konsep Rumah Susun Campuran serta bagaimana implikasinya terhadap eksistensi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan bagaimana Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dapat menyeimbangkan hal tersebut. Penelitian ini akan mencari tahu pola pemikiran yang bermaksud untuk mendukung terjalannya hubungan yang serasi, seimbang dan sesuai dengan lingkungan, nilai, norma, dan budaya masyarakat setempat.

Melalui penelitian ini juga akan diteliti hal yang mendasari aturan dalam Undang-undang Rumah Susun yang mempertegas ketentuan mengenai pengaturan Rumah Susun Campuran dengan memperhatikan ketentuan dalam Undang-undang Rumah Susun. Selanjutnya penelitian ini juga akan menunjukkan bahwa terkait dengan upaya pelaksanaan dan pengembangan Undang-undang Rumah Susun maka perlu dibentuk tim ahli hukum yang tugasnya memberikan masukan kepada Menteri berkenaan dengan maraknya Rumah Susun Campuran. Untuk menjamin kredibilitas tim ahli, keanggotaan tim ahli tersebut terdiri atas berbagai unsur baik dari pemerintah, pakar/akademisi, profesi, dan dunia usaha.

Inti dari penelitian ini adalah melakukan studi yang akan memberikan dasar bagi pandangan tentang perlunya pengaturan yang komprehensif yang melingkupi bidang Rumah Susun khususnya Rumah Susun Campuran demi menghindari tabrakan antara

berbagai pihak yang berkepentingan atas eksistensi Rumah Susun Campuran dengan orientasi sesuai Undang-undang Rumah Susun untuk mengutamakan pihak Pemilik dan Penghuni Rumah Susun serta implikasinya terhadap Perhimpunan Penghuni Rumah Susun termasuk peran Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dalam mengakomodir hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam Rumah Susun Campuran. Sehingga Undang-Undang Rumah Susun dapat memenuhi harapan akan kebutuhan hukum dalam masyarakat, serta lebih memberikan kepastian hukum, khususnya kepada dunia usaha.

Adapun objek yang diteliti dalam hal ini adalah realisasi Perhimpunan Penghuni ditimbulkan dalam perjalanan pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun serta bagaimana otonomi yang berlangsung dapat secara sinergi mendukung kepentingan bersama tanpa merugikan kepentingan masing-masing bagian dari Rumah Susun Campuran.

Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Dengan adanya data sekunder tersebut, seorang peneliti tidak perlu mengadakan penelitian sendiri dan secara langsung terhadap faktor-faktor yang menjadi latar belakang penelitiannya sendiri.⁶ Adapun segenap data adalah mengacu dan bersumber pada aturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini Undang-undang Rumah Susun, yang menjadi pokok analisa dan sumber utama dalam penelitian normatif ini mengingat segenap langkah realisasi Rumah Susun Campuran senantiasa akan mengacu pada klausula yang termaktub di dalam Undang-undang Rumah Susun tersebut. Sumber primer tersebut didukung dengan bahan referensi kepustakaan dari tulisan para pakar rumah susun serta diperkokoh dengan wawancara dengan narasumber yang kompeten, yaitu pihak Penasihat Hukum yang terlibat dalam proses pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dari Rumah Susun Campuran Pacific Place dan Tim Kecil yang berfungsi sebagai tim pembentukan Perhimpunan

⁶ Prof. Dr. Soerjono Soekanto, S.H., M.A, Sri Mamudji, S.H., M.LL, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Press, Agustus 2004), Hlm. 24.

Penghuni Rumah Susun Campuran Pacific Place dalam hal ini guna menjernihkan pemahaman dan menata pemikiran penulis dalam menyusun penelitian ini.

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah riset kepustakaan atas data primer dan sekunder serta wawancara dari narasumber. Dengan demikian tidak akan digunakan metode sampling atau dengan menggunakan questioner. Sedangkan metode analisis data dalam penelitian ini untuk itu menggunakan metode Kualitatif yang tidak menggunakan data statistik sebagaimana yang digunakan oleh metode Kuantitatif.

1.5 Sistematika Penulisan :

Bahwa tesis ini tersusun dalam tiga bab yang merupakan satu kesatuan ide di mana secara sistematis masing-masing bab menguraikan pokok-pokok yang secara sinergis membentuk ide yang menjadi inti dari tesis ini.

Bab I menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, metode penelitian dan sistematikan penulisan tesis ini. Kesemuanya adalah tonggak pedoman arah yang menjadi acuan dasar bagi uraian tesis ini sebagai cetak biru yang memberi batasan yang tegas atas segenap paparan dalam tesis ini.

Bab II adalah bagian pembahasan yang menguraikan isi dari tesis ini yang menguraikan Konsep Rumah Susun Campuran dalam Undang-undang Rumah Susun, Posisi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) dalam Rumah Susun Campuran, Sistem Organisasi PPRS dalam Rumah Susun Campuran serta Studi Kasus Pembentukan PPRS Apartemen One Pacific Place.

Bab III adalah bagian penutup yang berisi Simpulan dan Saran dari segenap uraian dan paparan yang telah disampaikan dalam bab-bab sebelumnya.

Tesis ini ditutup dengan Daftar Pustaka dan Lampiran.



BAB 2

PEMBAHASAN

2.1 Rumah Susun Campuran dalam Undang-undang Rumah Susun :

2.1.1 Analisa mengenai Eksistensi Rumah Susun Campuran dalam Undang-undang Rumah Susun

Apabila diperhatikan pengertian rumah susun sebagaimana yang diuraikan dalam Undang-undang Rumah Susun terdapat redaksi “terutama untuk tempat hunian”. Demikian pula dalam pengertian satuan rumah susun yang menggunakan redaksi “tujuan peruntukkan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian”. Dengan demikian pengertian yang dianut oleh pembuat undang-undang tentang istilah rumah susun tidak harus berupa hunian, namun memang yang diutamakan adalah untuk hunian. Bahwa penggunaan yang bersifat hunian ataupun bukan hunian tersebut dapat digunakan baik secara terpisah ataupun secara terpadu. Dalam konsep “penggunaan secara terpadu” terkandung pengertian Rumah Susun Campuran (*mixed-use condominium*) sebagaimana yang dikenal saat ini.

Ketentuan yang secara tegas menunjukkan bahwa undang-undang memungkinkan adanya Rumah Susun Campuran adalah Ketentuan Pasal 24 Undang-undang Rumah Susun yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 24

- 1) *"Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini berlaku dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain;*
- 2) *Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah."*

Penjelasan Pasal 24

“Ayat (1)

Undang-undang ini mengatur rumah susun terutama untuk tempat hunian. Mengingat bahwa dalam kenyataannya ada kebutuhan akan rumah susun yang bukan untuk hunian yang mendukung fungsi pemukiman dalam rangka menunjang kehidupan masyarakat, antara lain misalnya untuk tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian, maka untuk dapat menampung kebutuhan tersebut ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini dinyatakan berlaku juga terhadap rumah susun bagi keperluan lain dengan penyesuaian seperlunya.”

Bahwa berdasarkan ketentuan diatas jelaslah bahwa Undang-undang Rumah Susun telah berupaya mengakomodir diterapkannya Rumah Susun Campuran /*mixed-use condominium* namun harus dengan penyesuaian seperlunya.

Adapun terkait dengan tujuan pendirian Rumah Susun maka harus digaris bawahi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 dan Pasal 3 Undang-undang Rumah Susun bahwa tujuan utama dari dibangunnya rumah susun adalah diperuntukkan untuk hunian atau pemukiman. Artinya dalam hal diterapkannya konsep Rumah Susun Campuran/*mixed-use condominium*, seharusnya kepentingan dari pemilik atau penghuni apartemen (sifatnya hunian) harus lebih diutamakan dari pada kepentingan untuk penggunaan yang lainnya (misalkan pusat perbelanjaan dan perkantoran).

Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang pesat terutama di daerah perkotaan sedangkan tanah yang tersedia sangat terbatas, maka perlu dikembangkan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam bentuk rumah susun yang lengkap, seimbang dan serasi dengan lingkungannya. Hal tersebut sejalan dengan tujuan dari pembangunan rumah susun sebagaimana yang diatur

dalam Pasal 3 Undang-undang Rumah Susun yang dapat dikutipkan sebagai berikut :

"Pembangunan rumah susun bertujuan untuk :

Ayat (1)

- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjami kepastian hukum dalam pemanfaatannya;*
- b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah pekotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang.*

Ayat (2)

Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat, dengan tetap mengutamakan ketentuan ayat (1 huruf a)."

maka jelas bahwa tujuan utama dari pembangunan rumah susun untuk memenuhi kebutuhan perumahan (sifatnya hunian). Namun sebagaimana yang diatur dalam ayat 2, tujuan lain dari dibangunnya rumah susun adalah memenuhi kebutuhan lainnya yang berguna bagi kebutuhan masyarakat. Kebutuhan lainnya dalam hal ini dapat diartikan segenap fasilitas atau sarana lain yang memberikan kemudahan bagi masyarakat, misalnya pusat perbelanjaan, perkantoran dan sebagainya.

Cukup jelas bahwa pembuat undang-undang sangat memahami pada kenyataannya ada kebutuhan akan rumah susun yang bukan untuk hunian yang mendukung fungsi pemukiman dalam rangka menunjang kehidupan masyarakat antara lain untuk tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian. Sehingga pembuat undang-undang memberikan

ruang dalam peraturan perundang-undangan untuk mengatur mengenai kemungkinan adanya Rumah Susun Campuran.

2.1.2 Ketentuan Undang-undang Rumah Susun dikaitkan dengan realisasi Rumah Susun Campuran

Bahwa walaupun penggunaan konsep Rumah Susun Campuran sebagaimana dimaksud dimungkinkan, tetap dinyatakan oleh pembuat undang-undang bahwa peruntukkan utama dari pembangunan rumah susun adalah untuk pemukiman atau yang sifatnya hunian. Dengan diaturnya hunian sebagai peruntukkan utama dalam pembangunan rumah susun, jelas mengindikasikan dalam hal diterapkannya Rumah Susun Campuran kepentingan pemilik atau penghuni apartemen (hunian) harus didahulukan dari kepentingan peruntukkan lainnya (misalnya pusat perbelanjaan, kantor, atau hotel).

Adapun dalam penjelasan Pasal 24 Undang-undang Rumah Susun terdapat pernyataan sebagai berikut :

“ ... Mengingat bahwa dalam kenyataannya ada kebutuhan akan rumah susun yang bukan untuk hunian yang mendukung fungsi pemukiman dalam rangka menunjang kehidupan masyarakat, antara lain misalnya untuk tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian,..”

yang secara jelas menyatakan bahwa rumah susun bukan hunian sifatnya adalah mendukung fungsi pemukiman. Sehingga apabila dalam suatu Rumah Susun Campuran terdapat peruntukan bukan hunian misalnya kantor dan pusat perbelanjaan (*mixed-use condominium*); maka peruntukan bukan hunian tersebut sifatnya adalah sebagai pendukung dari rumah susun hunian. Berdasarkan pemahaman ini jelaslah dalam hal terjadi benturan kepentingan

maka apartemen hunian sebagai peruntukkan utama dari rumah susun (sebagaimana yang diamanatkan oleh pembuat Undang-Undang) seyogianya didahulukan kepentingannya daripada bukan hunian.

Bahwa konsep Rumah Susun Campuran diterapkan guna mendukung dan mempermudah kehidupan masyarakat. Karena akses ke beberapa tempat, misalnya pusat perbelanjaan dan kantor menjadi lebih mudah dan efisien. Menyikapi kesibukan masyarakat kota dan kemacetan di Jakarta, tawaran akan konsep Rumah Susun Campuran dengan segala fasilitas dan kemudahan yang ditawarkan, jelas menarik minat masyarakat khususnya kalangan pebisnis ibukota. Namun, masalah dapat timbul ketika dalam Rumah Susun Campuran persentase luas apartemen hunian adalah lebih kecil dibandingkan dengan peruntukkan non hunian (misalnya pusat perbelanjaan, kantor, hotel).

Bahwa menyikapi hal di atas, maka sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 54 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 yang menyatakan sebagai berikut :

“(1) Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian dan pengelolaan.”

maka segenap penghuni dan pemilik rumah susun hunian dan non hunian dengan demikian termasuk *mixed-use condominium* atau Rumah Susun Campuran diwajibkan untuk membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (selanjutnya disebut sebagai “PPRS”) guna mengatur dan mengurus kepentingan bersama. Adapun PPRS sebagaimana dimaksud akan menentukan siapa pengelola ataupun berapa besar biaya pengelolaan yang harus dibayar oleh pemilik atau penghuni rumah susun.

Bahwa adapun Ketentuan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 sebagaimana telah dikutipkan di atas tidak secara tegas dan jelas menentukan kapan PPRS harus dibentuk. Adapun selanjutnya Ketentuan Pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 yang menyatakan sebagai berikut :

“ Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan.”

oleh para penghuni diartikan/ditafsirkan bahwa sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan dan paling lama 1 (satu) tahun sejak terbentuknya Perhimpunan Penghuni, para penghuni bebas membayar *service charge*, akan tetapi oleh penyelenggara pembangunan/pengembang melihat penjelasan dari Pasal 67 tersebut di atas mengartikan kewajiban penyelenggaraan pembangunan untuk mengelola rumah susun dalam jangka waktu tersebut, dimaksudkan untuk membantu Perhimpunan Penghuni dalam mempelajari dan menyiapkan pengelolaan selanjutnya.¹ Artinya ketentuan tersebut hanya sedikit menyinggung mengenai pengelolaan Rumah Susun dan penafsiran yang timbul tidak secara jernih memberikan jangka waktu yang pasti tentang kapan tepatnya PPRS wajib dibentuk.

Bahwa mengingat rumah susun hunian biasanya memiliki persentase lebih kecil dibandingkan dengan rumah susun non hunian maka mengacu pada perlindungan bagi penghuni/pemilik rumah susun hunian, dengan adanya PPRS terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan terlebih dahulu, khususnya mengenai hak suara dan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). Dalam hal PPRS memutuskan sesuatu menyangkut pemilikan dan pengelolaan

¹ Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, 2007), Hlm. 108

rumah susun dan penentuan biaya pengelolaan yang ditentukan secara proporsional maka setiap pemilik hak atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).

Adapun hal di atas diatur dalam Ketentuan Pasal 55 Ayat (2) dan Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 yang menyatakan sebagai berikut :

“(2) *Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun, mempunyai suara yang sama dengan nilai perbandingan proporsional.*

(3) *Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.*

Adapun penentuan biaya pengelolaan secara proporsional artinya pemilik akan membayar atau mempunyai hak sebanding dengan luas atau nilai satuan rumah susun yang ia miliki terhadap luas atau nilai bangunan seluruhnya. Kepemilikan hak secara proporsional sebetulnya sesuai dengan asas keadilan dimana seseorang hanya harus bertanggungjawab sebatas pada apa yang ia miliki. Namun, hal ini akan menjadi bias dalam konsep Rumah Susun Campuran terlebih ketika persentase luas rumah susun hunian lebih kecil dibandingkan dengan rumah susun non hunian. Ketika hak suara juga ditentukan oleh NPP yang jelas didasarkan pada satuan atau nilai satuan rumah susun, maka jelas pemilik/penghuni rumah susun hunian akan kalah suara dibandingkan dengan rumah susun non hunian.

Realisasi dari Rumah Susun Campuran terkait dengan Undang-undang Rumah Susun menjadi unik karena dengan kecilnya persentase rumah susun hunian dalam pemilikan Rumah Susun Campuran membuat pihak Pengelola rumah susun non hunian menjadi pemegang hak mayoritas dalam pengelolaan Rumah Susun Campuran. Hak suara dalam PPRS akan sangat berpengaruh pada penentuan mengenai bagaimana pengelolaan dan berapa besar biaya pengelolaan. Ketika persentase luas rumah susun hunian lebih kecil dibandingkan dengan rumah susun non hunian secara otomatis akan berpengaruh pada hak suara yang dimiliki oleh pemilik atau penghuni rumah susun hunian.

Perhitungan pembiayaan secara proporsional tidak akan berpengaruh banyak ketika penentuan besar biaya pengelolaan awal berada ditangan pengembang/developer sebagai pemegang hak suara terbanyak. Hal ini jelas menunjukkan bahwa dengan kalahnya jumlah suara pemilik/penghuni rumah susun hunian akan sangat berpengaruh terhadap perlindungan kepentingan pemilik rumah susun hunian di PPRS khususnya dalam hal biaya pengelolaan. Kekhawatiran semacam ini adalah wajar ketika penghuni/pemilik rumah susun hunian tidak dapat berbuat banyak jika pengembang/developer menginginkan kenaikan biaya pengelolaan. Di lain pihak belum ada ketentuan khusus yang memberi peluang adanya beberapa PPRS dalam satu lingkungan rumah susun.²

Mengacu pada segenap uraian di atas maka secara konseptual pihak pemilik rumah susun hunian menjadi pihak yang wajib dilindungi oleh Undang-undang Rumah Susun. Bahwa mengingat pentingnya kedudukan PPRS, maka untuk mempermudah pembentukan PPRS dikeluarkanlah SK Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional No. 6/KPTS/BKP4N/1995 tertanggal 26 Juni 1995 tentang Pedoman Pembuatan

² Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah HUKUM TANAH*, (Jakarta:Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Agustus 2005), Hlm. 286.

Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Adapun maksud dan tujuan dari Perhimpunan Penghuni adalah:

- a. Untuk mencapai pemanfaatan dan pemakaian rumah susun khusus bagi keperluan satuan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 dan PP. No. 04 Tahun 1988 tentang rumah susun dan peraturan perundang-undangan;
- b. Untuk membina, mengatur serta 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;
- c. Untuk menjaga dan saling melengkapi kebutuhan penghuni dalam menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- d. Untuk menjamin kelestarian penggunaan fungsi hak bersama (bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama) diantara penghuni;
- e. Untuk membina terciptanya kegotongroyongan dalam kehidupan lingkungan di antara penghuni satuan rumah susun;

2.2 Posisi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dalam Rumah Susun Campuran :

2.2.1 Peran Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dalam Satuan Rumah Susun khususnya Rumah Susun Campuran

Dalam rumah susun terdapat satuan rumah yang dapat dimiliki secara terpisah dan ada pula pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan nilai perbandingan dan proporsionalnya. Hal ini menyebabkan perlunya dilakukan pengaturan mengenai penggunaan dan

pengelolaannya sehingga dapat menghindari konflik yang mungkin terjadi diantara sesama penghuni rumah susun. Oleh sebab itu dibutuhkan suatu badan atau perhimpunan yang bertanggung jawab mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni rumah susun.

Adapun menurut ketentuan perundang-undangan maka segenap konsep yang terkait dengan PPRS telah diatur dalam beberapa ketentuan sebagai berikut :

- a. Ketentuan Pasal 1 Ayat (10) Undang-undang Rumah Susun mendefinisikan konsep penghuni sebagai berikut :

“ Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun. ”

- b. Ketentuan Pasal 1 Ayat (11) Undang-undang Rumah Susun mendefinisikan konsep Perhimpunan Penghuni sebagai berikut :

“ Perhimpunan Penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni”

- c. Ketentuan Pasal 19 Ayat (1) Undang-undang Rumah Susun menyatakan bahwa perhimpunan penghuni rumah susun pada dasarnya merupakan suatu kewajiban, sebagaimana dapat dikutipkan sebagai berikut :

“ Penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni.”

yang ditegaskan dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 yang menyatakan bahwa :

“ Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan dengan pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya.”

Bahwa mengacu pada ketentuan perundang-undangan sebagaimana dikutipkan di atas maka PPRS adalah wajib hukumnya dalam setiap Satuan Rumah Susun dan berdasarkan Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) Undang-undang Rumah Susun maka PPRS mempunyai kedudukan hukum sebagai badan hukum. Pembentukan PPRS dilakukan dengan pembuatan akta notaris mengenai Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPRS yang telah disahkan dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni. Akta tersebut harus mendapatkan pengesahan dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II. Khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta pengesahan tersebut dilakukan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.

PPRS Penghuni dapat mewakili penghuni untuk hal-hal yang merupakan hak, kewajiban dan tanggung jawab masing-masing penghuni yang telah disepakati dan dicantumkan dalam akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota/Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur. Sebagaimana tercantum dalam penjelasan Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 :

“ Oleh karena perhimpunan penghuni rumah susun mempunyai kedudukan sebagai badan hukum, maka untuk masing-masing penghuni kesepakatannya perlu dituangkan dalam suatu akta dan disahkan oleh Bupati atau Walikota/Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk daerah ibu kota khusus Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I”

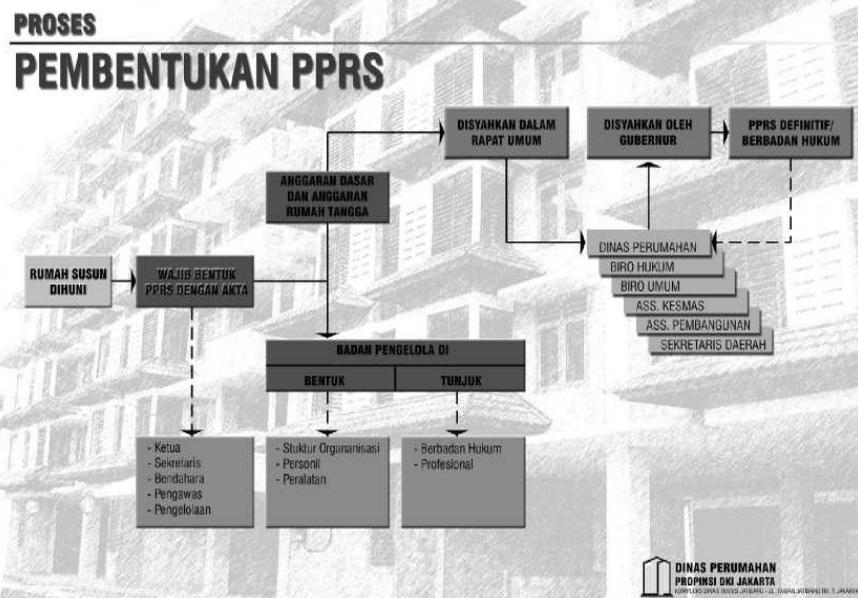
Sebagai badan hukum maka PPRS dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik dengan wewenang yang dimilikinya untuk mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam lingkungan rumah susun. PPRS dapat dijadikan tempat menampung aspirasi para penghuni apartemen. Dengan demikian PPRS berwenang mengelola apartemen secara benar agar semua fasilitasnya berfungsi secara baik untuk kepentingan penghuni. Sementara Tugas pokok PPRS menurut Ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1985 dapat disebutkan sebagai berikut :

- a. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum Perhimpunan Penghuni;
- b. Membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. Mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- d. Menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;
- e. Menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;
- f. Menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan Perhimpunan Penghuni;
- g. Menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

Demikian disampaikan mengenai peran PPRS dalam Satuan Rumah Susun Campuran di mana posisi PPRS sebagai badan hukum mandiri menjadi wadah bagi penghuni sebagai pihak yang diutamakan dalam Undang-undang rumah Susun untuk memperjuangkan hak dan kepentingannya.

2.2.2 Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dalam Rumah Susun Campuran dengan satu pertelaan beserta segenap permasalahannya

Proses Pembentukan PPRS



Bahwa dalam pemilikan Satuan Rumah Susun terdapat satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah dan dapat dimiliki secara individu, tetapi ada pula pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan Nilai Perbandingan Proposionalnya (NPP). Hal ini menyebabkan perlunya dilakukan pengaturan mengenai penggunaan dan pengelolaannya oleh PPRS sebagai badan hukum yang bertanggung jawab

mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang proses pembentukan PPRS tersebut dapat dilihat pada Skema di atas.

Namun mengingat dalam kenyataannya pembangunan rumah susun dewasa ini tidak hanya diperuntukan bagi fungsi hunian semata melainkan lebih banyak dibangun rumah susun terpadu, dimana dalam suatu kompleks properti terpadu terdapat beberapa bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal (hunian) dan perkantoran, pusat perbelanjaan, pusat hiburan (non hunian). Untuk itu perlu dilakukan penyesuaian atas ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Rumah Susun. Terutama mengingat bahwa permasalahan yang timbul dalam penerapan konsep Rumah Susun Campuran guna jauh lebih kompleks dibandingkan dengan konsep rumah susun biasa pada umumnya.

Adanya perkembangan bentuk dan penggunaan Rumah Susun yang lebih kompleks tersebut menimbulkan adanya konsekuensi bagi kelanjutan hidup bersama dalam rumah susun tersebut yang memungkinkan terjadinya pelanggaran persyaratan administratif dari ketentuan-ketentuan rumah susun. Terkait dengan hal tersebut, mengacu pada pendapat Prof. Arie S. Hutagalung yang memaparkan akan timbulnya masalah-masalah yang aktual dalam kehidupan bersama di rumah susun, maka dapat dikutipkan pokok-pokok sebagai berikut :

“

b. Untuk Rumah Susun Campuran :

Pembentukan PPRS sulit untuk disatukan antara PPRS hunian, PPRS Perkantoran dan PPRS Pertokoan, bukan hanya karena perbedaan penggunaan satuan rumah susunnya, tetapi kemajemukan penghuni baik dari segi sosial, ekonomi maupun budaya. Di lain pihak belum ada ketentuan

khusus yang memberi peluang adanya beberapa PPRS dalam satu lingkungan rumah susun.

...

f. Masalah Pengambilan Keputusan dalam Rapat PPRS

Kendala yang kerap kali dijumpai adalah Rapat Umum PPRS yang tidak mencapai kuorum, sehingga perlu diatur penyelesaiannya jika hal tersebut terjadi.”³

Bahwa mengacu pada uraian di atas, maka dapat dilihat bahwa kesulitan terbesar yang mungkin timbul dalam penyelenggaraan kehidupan bersama di rumah susun adalah ketika rumah susun tersebut menjadi Rumah Susun Campuran yang didalamnya digunakan untuk hunian dan non hunian. Hal ini adalah masalah yang tidak sederhana karena adanya kemajemukan penghuni baik dari segi sosial, ekonomi maupun budaya. Selain itu perbedaan penggunaan satuan rumah susun pun menjadi persolan tersendiri bagi setiap penghuni Rumah Susun Campuran.

Tentunya para penghuni Rumah Susun Campuran yang menggunakan Rumah Susun sebagai tempat hunian mengharapkan suatu lingkungan tempat tinggal yang sehat, asri dan eksklusif/pribadi. Berbeda halnya dengan pemilik rumah susun non hunian yang menggunakan satuan rumah susunnya sebagai tempat usaha seperti perkantoran dan pertokoan yang sifatnya mencari keuntungan (profit). Oleh sebab itu, seharusnya dan selayaknya jika PPRS dalam Rumah Susun Campuran tersebut dipisah antara Rumah Susun yang sifatnya hunian dan yang sifatnya non hunian. Mengingat adanya perbedaan kepentingan antara penghuni yang sifatnya hunian dan penghuni yang sifatnya non hunian.

³Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia. 2007), hlm. 105-106

Bahwa selanjutnya berdasarkan penjelasan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dinyatakan bahwa:

“ ... apabila dalam suatu lingkungan tanah bersama terdapat beberapa rumah susun, maka pada masing-masing rumah susun dapat dimungkinkan dibentuk perhimpunan penghuni yang berstatus badan hukum.”

maka Peraturan perundang-undangan sendiri sama sekali tidak pernah melarang untuk membentuk lebih dari satu PPRS apabila dalam satu tanah bersama terdapat beberapa rumah susun. Namun, dalam prakteknya atau secara teknis pembentukan lebih dari satu PPRS tidak dapat diwujudkan karena terdapat beberapa hal yang harus diatur lebih lanjut untuk membuat lebih dari satu PPRS dalam satu tanah bersama, khususnya dalam kaitannya dengan kewenangan antara PPRS yang satu dengan yang lainnya. Terlebih ketika Rumah Susun Campuran dibuat dalam satu sertifikat tanah, sehingga akan timbul pertanyaan PPRS yang mana yang akan mempunyai hak untuk memegang Sertipikat tanah dimaksud dan siapa yang berhak mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) ketika telah habis jangka waktunya.

Namun demikian dalam hal hanya dibentuk 1 (satu) PPRS dalam suatu lingkungan Rumah Susun Campuran maka masalah yang harus diperhatikan adalah mengenai perlindungan kepentingan dari penghuni Satuan Rumah Susun yang diperuntukan untuk hunian (apartemen). Satuan Rumah Susun yang diperuntukan sebagai tempat hunian kenyataannya hampir selalu menjadi kelompok minoritas dalam suatu Satuan Rumah Susun Campuran. Hal tersebut adalah akibat dari hak suara yang mengacu pada Nilai Perbandingan

Proporsional (NPP) sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 55 Ayat (2) dan Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.

Jika dibandingkan antara NPP yang dimiliki oleh penghuni rumah susun hunian dan jumlah NPP yang dimiliki oleh lingkungan rumah susun non hunian perkantoran dan pertokoan, yang umumnya dikuasai oleh developer maka sangat jelas para penghuni rumah susun hunian memiliki jumlah suara minoritas. Hal ini sangat berpengaruh terhadap perlindungan kepentingan penghuni rumah susun hunian dalam PPRS, terutama dalam hal penentuan besarnya biaya pengelolaan yang cenderung akan selalu naik secara berkala. Kenyataan ini secara langsung akan membebani penghuni sebagai pihak minoritas dalam PPRS karena tidak berdaya untuk memperjuangkan aspirasinya menghadapi pihak Developer selaku mayoritas.

Sengkarut permasalahan yang terjadi dalam realitas Rumah Susun Campuran beserta fungsi dan peran PPRS di mana pihak Penghuni rumah susun hunian senantiasa terpinggirkan sebagai pihak minoritas dalam NPP Rumah Susun Campuran. Hal tersebut mengakibatkan pihak Penghuni rumah susun hunian selalu kalah suara dalam menghadapi pihak Developer. Kenyataan ini sangat ironis mengingat semangat Undang-undang Rumah Susun adalah untuk melindungi penghuni sebagai pihak yang diprioritaskan dalam konteks Rumah Susun.

Demikianlah uraian mengenai Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dalam Rumah Susun Campuran dengan satu pertelaan beserta segenap permasalahannya di mana pemberdayaan PPRS adalah penting demi melindungi kepentingan penghuni sehingga tidak dikuasai oleh pihak Developer.

2.3 Studi Kasus Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dalam Rumah Susun Campuran One Pacific Place :

Bahwa studi kasus ini disusun berdasarkan uraian, keterangan dan penjelasan dari Narasumber penulis Bapak Arnaldo JR Soares, SH., MH selaku Pengacara & Konsultan Hukum serta *Managing Partner* dari Ariyanto Arnaldo *Law Firm* yang secara langsung pernah ikut memprakarsai dan menangani pembentukan PPRS One Pacific Place sebagai Kuasa Hukum dari para Penghuni.

2.3.1 Latar Belakang Pembentukan PPRS Dengan Sistem Otonomi Di Rumah Susun Campuran One Pacific Place :

Bahwa pemahaman mengenai Rumah Susun bukan hanya sebagai bangunan vertikal yang mempunyai fungsi hunian atau sebagai tempat tinggal. Karena dalam perkembangannya istilah Rumah Susun telah berkembang menjadi Rumah Susun Campuran yang didalamnya juga termasuk kantor, pusat perbelanjaan, hotel atau bangunan lainnya yang dibangun secara vertikal namun sifatnya bukan sebagai hunian. Rumah susun yang diperuntukan bukan hanya sebagai tempat tinggal (hunian) melainkan juga memiliki fungsi non-hunian (rumah susun campuran/ *mixed-use condominium*), menimbulkan adanya konsekuensi dalam kelanjutan hidup bersama dalam Rumah Susun tersebut.

Bahwa salah satu masalah yang signifikan dalam penyelenggaraan Rumah Susun Campuran tersebut adalah adanya perbedaan penggunaan Satuan Rumah Susun sehingga mengakibatkan perbedaan kepentingan. Selain itu kemajemukan penghuni dari segi sosial, ekonomi maupun budaya membuat permasalahan ini menjadi tidak sederhana. Kesulitan tersebut juga dialami oleh penghuni Rumah Susun One Pacific Place, yang mana merupakan Rumah Susun yang terdiri atas apartemen atau *residences* yang diperuntukan sebagai tempat tinggal (hunian), perkantoran, pusat perbelanjaan dan hotel yang

peruntukannya bukan sebagai tempat tinggal (non-hunian). Bahwa kesulitan yang dialami oleh para penghuni di Rumah Susun One Pacific Place adalah mayoritas kepemilikan atas satuan rumah susun masih dikuasai oleh pihak pengembang (developer) karena sebagian besar dari Satuan Rumah Susun di One Pacific Place digunakan untuk fungsi non-hunian (perkantoran, pertokoan dan hotel) dengan sistem sewa.

Bahwa hal tersebut juga menjadi salah satu alasan kenapa pengelolaan terhadap Rumah Susun One Pacific Place selama hampir 2 (dua) tahun masih dilaksanakan oleh pihak pengembang dan bukan PPRS sebagai badan hukum yang berhak. Hal ini mengakibatkan para pemilik dan atau penghuni apartemen (*residences*) sebagai bagian minoritas di lingkungan One Pacific Place mengalami kesulitan dalam menyuarakan keinginan dan kebutuhan mereka. Mengingat setiap penentuan keputusan mengenai penyelenggaraan kehidupan bersama di lingkungan One Pacific Place yang ditentukan oleh pengembang (developer) dilakukan berdasarkan pada kepentingan setiap kelompok Satuan Rumah Susun, sehingga kemungkinan terjadinya perlindungan kepentingan yang tidak merata. Selain itu, setiap kebijakan yang ditentukan oleh pengembang (developer) dirasa kurang memihak kepada pemilik/ penghuni apartemen (*residences*). Banyak keluhan dari pihak pemilik dan penghuni apartemen yang menyatakan pihak Pengembang/developer tidak transparan dalam penentuan iuran-iuran penyelenggaraan rumah susun, seperti iuran *service charge* dan lain-lain. Hal inilah yang mendorong para pemilik dan penghuni apartemen pacific place untuk kemudian mendesak dibentuknya PPRS.

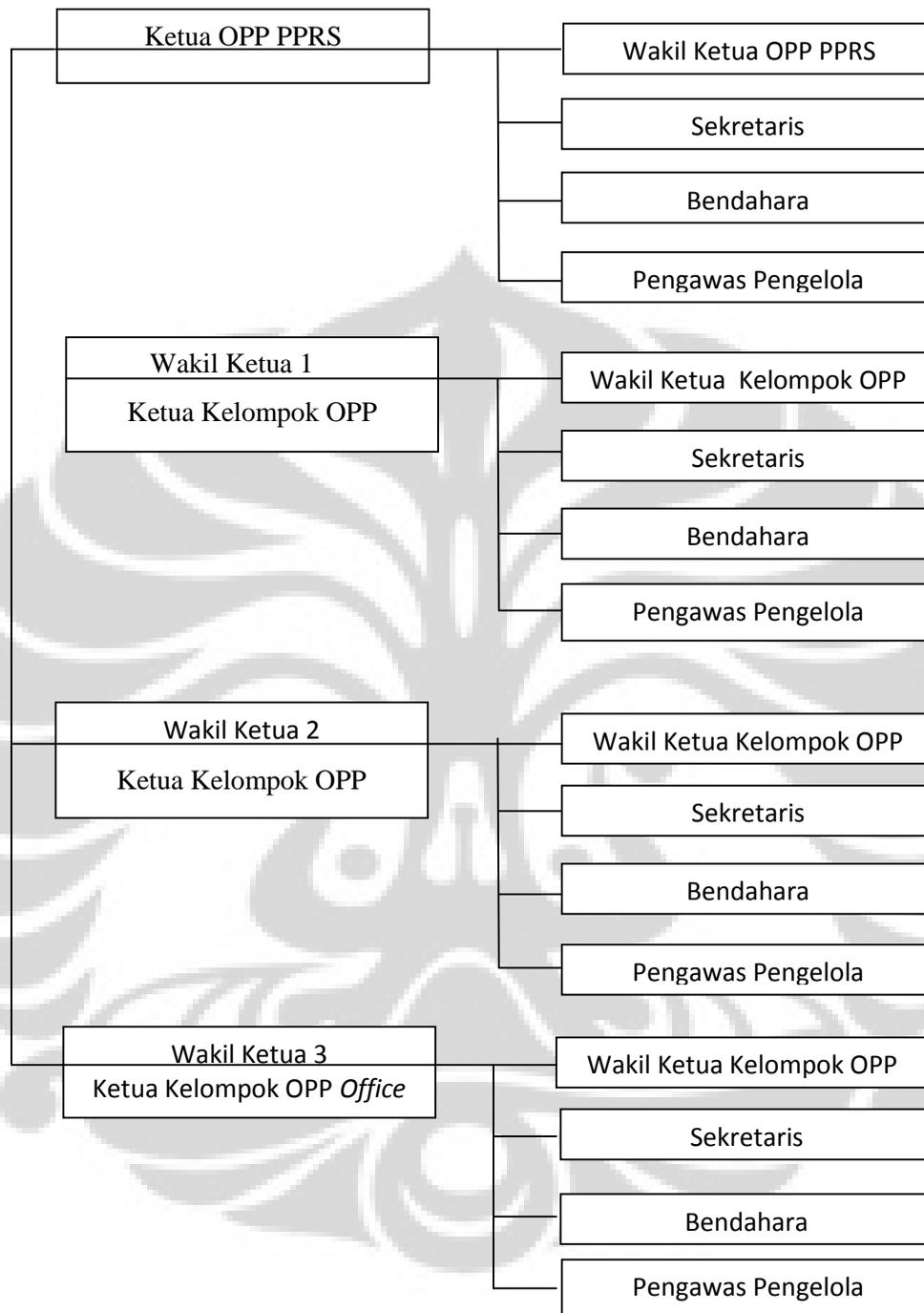
Bahwa setelah melalui perundingan yang cukup panjang antara pihak pengembang (developer) dengan pihak pemilik dan penghuni apartemen Pacific Place maka kedua belah pihak setuju untuk membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun One Pacific Place sebagai badan hukum yang dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama perhimpunan dan dengan wewenang

yang dimilikinya dapat mewujudkan keamanan, ketertiban, ketenangan, ketentraman, dan keserasian dalam Lingkungan Rumah Susun.

Adapun proses pendirian PPRS One Pacific Place memakan waktu yang cukup lama serta berlarut-larut mengingat pihak penghuni pun tidak terlalu mudah untuk dikumpulkan dan pembicaraan mengenai pembentukan PPRS baru dapat dilakukan lama setelah apartemen Pacific Place dihuni dan setelah ada inisiatif dari penghuni untuk mendirikan PPRS.

2.3.2 Sistem Organisasi PPRS One Pacific Place

Bahwa skema sistem organisasi PPRS One Pacific Place yang akhirnya terbentuk adalah sebagai berikut :



Otonomisasi Sistem Organisasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dilaksanakan dalam rangka menerapkan azas keseimbangan dan keadilan

dalam pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun. Dalam hal ini, pelaksanaan sistem otonomi dalam Satuan Rumah Susun di lingkungan ONE PACIFIC PLACE dikarenakan sifat penggunaan Satuan Rumah Susun disini termasuk dalam kategori penggunaan campuran sehingga untuk menghindari perbenturan kepentingan maka diterapkan sistem otonomisasi.

Sistem Organisasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ONE PACIFIC PLACE (selanjutnya disebut sebagai “PPRS OPP”) adalah sebagai berikut :

2.3.2.1 Perhimpunan terbagi menjadi 4 (empat) Kelompok Satuan Rumah Susun, yakni sebagai berikut:

2.3.2.1.1 Kelompok Satuan Rumah Susun Apartemen

Kelompok Satuan Rumah Susun apartemen mencakup seluruh anggota Perhimpunan yang memiliki atau menghuni Satuan Rumah Susun yang digunakan untuk hunian, yang berhak dan bertanggung jawab terhadap benda-benda yang termasuk Kelompok Fasilitas Apartemen. Kelompok Fasilitas Apartemen meliputi semua benda dan/atau bagian bersama yang merupakan kelengkapan penunjang/pendukung yang dipergunakan secara khusus bagi kepentingan para pemilik dan/atau penghuni Satuan Rumah Susun yang termasuk dalam Kelompok Satuan Rumah Susun Apartemen.

2.3.2.1.2 Kelompok Satuan Rumah Susun Pusat Perbelanjaan (*Shopping Mall*)

Kelompok Satuan Rumah Susun Pusat Perbelanjaan (*Shopping Mall*) mencakup seluruh anggota Perhimpunan yang memiliki Satuan Rumah Susun yang digunakan untuk Pusat Perbelanjaan yang berhak memanfaatkan dan bertanggung jawab terhadap benda – benda yang

termasuk dalam Kelompok Fasilitas Pusat Perbelanjaan. Kelompok Fasilitas Pusat Perbelanjaan adalah semua benda dan atau bagian bersama yang merupakan kelengkapan penunjang/pendukung yang dipergunakan secara khusus dan terbatas bagi kepentingan para pemilik Satuan Rumah Susun yang termasuk dalam Kelompok Satuan Rumah Susun Pusat Perbelanjaan

2.3.2.1.3 Kelompok Satuan Rumah Susun Perkantoran

Kelompok Satuan Rumah Susun Perkantoran mencakup seluruh anggota Perhimpunan yang memiliki Satuan Rumah Susun yang digunakan untuk Kantor, yang berhak memanfaatkan dan bertanggung jawab terhadap benda – benda yang termasuk dalam Kelompok Fasilitas Perkantoran. Kelompok Fasilitas Perkantoran adalah semua benda dan atau bagian bersama yang merupakan kelengkapan penunjang/pendukung yang dipergunakan secara khusus dan terbatas bagi kepentingan para pemilik Satuan Rumah Susun yang termasuk dalam Kelompok Satuan Rumah Susun Perkantoran.

2.3.2.1.4 Kelompok Satuan Rumah Susun Hotel

Kelompok Satuan Rumah Susun Hotel mencakup seluruh anggota Perhimpunan yang memiliki Satuan Rumah Susun yang digunakan untuk Hotel, yang berhak memanfaatkan dan bertanggung jawab terhadap benda – benda yang termasuk dalam Kelompok Fasilitas Hotel. Kelompok Fasilitas Hotel adalah semua benda dan atau bagian bersama yang merupakan kelengkapan penunjang/pendukung yang dipergunakan secara khusus dan terbatas bagi kepentingan para pemilik Satuan Rumah Susun yang termasuk dalam Kelompok Satuan Rumah Susun Hotel.

2.3.2.2 Badan Hukum Perhimpunan adalah Organisasi Induk yang terbagi menjadi Organisasi Kelompok Satuan Rumah Susun sebagai badan otonomi yang memiliki otoritas yang eksklusif dalam mengurus rumah tangga kelompoknya secara mandiri.

Hal ini diatur dalam Ketentuan Pasal 22 Anggaran Dasar PPRS OPP yang berbunyi sebagai berikut:

“ *Sehubungan dengan penggunaannya yang bersifat campuran, maka perlu disusun jenjang organisasi sebagai berikut :*

1. *Organisasi Induk, adalah Badan Perhimpunan yang menjadi payung bagi organisasi-organisasi Kelompok dibawahnya.*
2. *Organisasi Kelompok, adalah organisasi yang menangani kepentingan khusus masing-masing kelompok penggunaan yang memiliki otoritas yang otonom dan eksklusif dalam mengurus rumah tangga masing-masing secara mandiri yang selanjutnya disebut Badan Kelompok Satuan rumah Susun, yang terdiri dari :*
 - 2.4 *Badan Kelompok Apartemen;*
 - 2.5 *Badan Kelompok Shopping Mall;*
 - 2.6 *Badan Kelompok Perkantoran; dan*
 - 2.7 *Badan Kelompok Hotel*
3. *Setiap Badan kelompok mengutus wakilnya untuk turut serta dalam kepengurusan Badan Perhimpunan, dengan jumlah wakil yang sama untuk setiap Badan kelompok.*

2.3.2.3 Pengurus Perhimpunan sebagai Organisasi Induk terdiri dari wakil Organisasi Kelompok Satuan Rumah Susun dengan komposisi jumlah wakil yang sama dari masing-masing Organisasi Kelompok Satuan Rumah Susun. Hal ini dapat dilihat pada skema di atas.

2.3.2.4 Bahwa masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun, sebagai badan otonomi yang memiliki otoritas yang eksklusif dalam mengurus rumah tangga kelompoknya secara mandiri, memiliki hak sepenuhnya untuk mengurus dan mewakili kepentingan kelompoknya dalam Perhimpunan. Hal ini diatur dalam Pasal 16 ayat (3) AD PPRS OPP yang menyatakan bahwa salah satu hak Pengurus Perhimpunan ialah sebagai berikut:

“ Memanfaatkan atau memakai sesuai peruntukkannya atas kepemilikan dan/atau penggunaan Rumah Susun secara tertib dan aman termasuk Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan kelompok fasilitas masing-masing sebagaimana yang diatur dan dikelola oleh Perhimpunan.”

2.3.2.5 Bahwa masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun memiliki Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun yang setidaknya terdiri dari 1 (satu) orang Ketua, Sekretaris dan Bendahara. Hal ini diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Anggaran Dasar yang berbunyi sebagai berikut:

Badan Kelompok Satuan Rumah Susun terdiri dari :

- a. 1 (satu) orang Ketua;*
- b. 1(satu) orang Wakil ketua;*
- c. 1 (satu) orang Sekretaris;*
- d. 1 (satu) orang Bendahara;*

e. 1 (satu) orang Pengawas Pengelolaan

Sehubungan dengan struktur otonomisasi pada PPRS OPP maka terdapat konsep pembagian tugas dalam sistem organisasi PPRS OPP yakni sebagai berikut:

1. Organ Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun

a) Ketua

- i. Menyusun rencana Kerja Pengurus Perhimpunan.
- ii. Mengetahui setiap Rapat Pengurus Perhimpunan.
- iii. Mengawasi serta mengkoordinasikan pelaksanaan pekerjaan anggota Pengurus Perhimpunan.
- iv. Bersama-sama dengan Sekretaris atau Wakil Sekretaris (dalam hal Sekretaris berhalangan atau oleh sebab apapun tidak dapat menjalankan tugas dan kewajibannya) bertindak mewakili untuk dan atas nama Badan Pengurus serta demi kepentingan Perhimpunan.

b) Wakil Ketua

- i. Membantu Ketua melaksanakan tugas dan kewajibannya; dan
- ii. Mewakili Ketua dalam hal Ketua tidak dapat melaksanakan tugas dan kewajibannya.

c) Sekretaris

- i. Bersama-sama dengan Ketua dan Wakil Ketua (dalam hal Ketua berhalangan atau oleh sebab apapun tidak dapat menjalankan tugas dan kewajibannya) bertindak mewakili untuk dan atas nama Badan Pengurus serta demi kepentingan Perhimpunan;
- ii. Menyusun laporan kerja secara berkala sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

iii. Mengelola dan melaksanakan tugas-tugas administrasi kesekretariatan Perhimpunan termasuk antara lain surat menyurat pembukuan, Dokumentasi dan Buku Daftar Anggota.

d) Bendahara

- i. Menyusun Rencana Anggaran Belanja Tahunan Perhimpunan, mengelola dan melaksanakan tugas-tugas yang berhubungan dengan keuangan dan pembukuan perhimpunan;
- ii. Menyusun Laporan Keuangan Perhimpunan secara berkala sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Organ Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun

a) Ketua

- i. Menyusun rencana Kerja Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun.
- ii. Mengetahui setiap Rapat Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun.
- iii. Mengawasi serta mengkoordinasikan pelaksanaan pekerjaan anggota Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun.
- iv. Bersama-sama dengan Sekretaris atau Wakil Sekretaris (dalam hal Sekretaris berhalangan atau oleh sebab apapun tidak dapat menjalankan tugas dan kewajibannya) bertindak mewakili Badan Pengurus Kelompok untuk dan atas nama serta demi kepentingan Kelompok Satuan Rumah Susun.
- v. Memberikan laporan berkala mengenai keuangan kelompok kepada Perhimpunan induk.

- vi. Mengkoordinasikan permasalahan kelompok yang menyangkut kepentingan kelompok lainnya yang berhubungan atas benda bersama dan bagian bersama.
 - vii. Memberikan laporan berkala atas permasalahan teknis di dalam buku tersendiri kepada Perhimpunan induk
- b) Wakil Ketua
- i. Membantu Ketua melaksanakan tugas dan kewajibannya.
 - ii. Mewakili Ketua dalam hal Ketua tidak dapat melaksanakan tugas dan kewajibannya.
- c) Sekretaris
- i. Bersama-sama dengan Ketua dan Wakil Ketua (dalam hal Ketua berhalangan atau oleh sebab apapun tidak dapat menjalankan tugas dan kewajibannya) bertindak mewakili Badan Pengurus Kelompok untuk dan atas nama serta demi kepentingan Kelompok Satuan Rumah Susun;
 - ii. Menyusun laporan kerja secara berkala sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - iii. Mengelola dan melaksanakan tugas-tugas administrasi kesekretariatan Kelompok Satuan Rumah Susun termasuk antara lain surat menyurat, pembukuan, dan Dokumentasi.
- d) Bendahara
- i. Menyusun Rencana Anggaran Belanja Tahunan Kelompok Satuan Rumah Susun, mengelola dan melaksanakan tugas-tugas yang berhubungan dengan keuangan dan pembukuan Kelompok Satuan Rumah Susun;
 - ii. Menyusun Laporan Keuangan secara berkala sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

e) Pengawas Pengelola

Melaksanakan pengawasan atas pengelolaan yang dilakukan oleh Badan Pengelola Kelompok Satuan Rumah Susun yang melakukan pengelolaan terhadap Kelompok Fasilitas Khusus setiap hari dan membuat laporan pengawasannya setiap bulan kepada Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun serta berkoordinasi dengan Pengawas pengelolaan perhimpunan induk apabila berkaitan penyelesaian dengan bagian bersama dan benda bersama.

f.) Bahwa di dalam sistem organisasi Perhimpunan ini, Organisasi Induk berhak untuk memberikan keputusan tertinggi sebagai wujud atas penyelesaian konflik yang muncul di tingkat kelompok masing-masing satuan rumah susun, dimana sebelumnya berkoordinasi terlebih dahulu dengan masing-masing kelompok Satuan Rumah Susun.

Bahwa mengacu pada segenap uraian di atas mengenai latar belakang serta sistem PPRS OPP sebagai Studi Kasus Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dalam Rumah Susun Campuran maka adalah jelas adanya kontradiksi antara semangat yang diemban oleh Undang-undang Rumah Susun yang mengutamakan Penghuni serta kenyataan yang ada bahwa mayoritas ranah Rumah Susun adalah merupakan milik dari Pengembang/Developer. Kontradiksi ini berkembang menjadi realitas yang meminggirkan eksistensi Penghuni mengingat Penghuni menjadi pihak minoritas kendatipun prioritas Undang-undang Rumah Susun adalah terutama untuk tempat hunian dan dengan demikian adalah demi melindungi Penghuni.

Bahwa menyikapi kenyataan ini maka struktur otonomisasi pada PPRS OPP adalah merupakan studi kasus atas suatu langkah konkret yang mendobrak kontradiksi tersebut dan memberi kemungkinan bagi Penghuni dalam otonomisasi tersebut untuk minimal memiliki otoritas untuk mengatur dirinya

sendiri dan memfasilitasi penyelesaian setiap perbenturan antara penghuni dan pengembang/developer secara secara musyawarah tanpa ada dominasi dari pengembang/developer sebagai pihak mayoritas maupun peminggiran dari Penghuni sebagai pihak minoritas.

Dengan demikian eksistensi Rumah Susun Campuran terkait dengan Undang-undang Rumah Susun menjadi kokoh dalam mewujudkan ketertiban lingkungannya melalui implikasi pembentukan PPRS Rumah Susun yang tidak secara kaku mengikuti ketentuan perundang-undangan melainkan mencoba mencari terobosan solusi melalui pembentukan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPRS.

Selanjutnya sebagai analisa materi Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPRS maka akan dibuat perbandingan antara KEPMENPERA No. 06/KPTS/BKP4N/1995 Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian dan Anggaran Dasar PPRS dan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPRS OPP. Bahwa agar dapat dilihat secara komprehensif eksistensinya maka perbandingan tersebut akan dipaparkan dalam bentuk tabel perbandingan berikut ini :

No	Klasifikasi	KEPMENPERA NO. 06/KPTS/BKP4N/1995 Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian dan Anggaran Dasar PPRS	ANGGARAN DASAR PPRSHBH OPP (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian One Pacific Place)	ANGGARAN RUMAH TANGGA PPRSHBH OPP

1.	Saat didirikan PPRS	<p>Hanya ditentukan tanggal dimulai atau didirikannya PPRS, yaitu pada saat disahkannya Anggaran Dasar PPRS oleh Pemerintah Daerah dan diperoleh status Badan Hukum. (Bab III, Butir 3).</p> <p>Bahwa hal ini jelas merugikan pihak Penghuni mengingat tidak adanya kepastian mengenai tanggal pendirian PPRS sehingga dapat dipergunakan oleh pihak Developer untuk menunda dan mengulur waktu pendirian PPRS.</p>	<p>Pasal 4, mengatur tentang waktu didirikannya PPRS (3 Maret 2010) serta <u>jangka waktu berdirinya PPRS tersebut</u> (<u>dinyatakan tidak ditentukan lamanya</u>).</p> <p>Hal ini menguntungkan pihak Penghuni karena pendirian PPRS dengan jelas dinyatakan waktunya dan jangka waktu berdirinya PPRS dinyatakan secara tegas sehingga tidak memberikan peluang bagi pihak Developer untuk menunda dan mengulur waktu.</p>	
2.	Azas, Maksud, dan	Dalam Kepmenpera No. 6 hanya ditentukan pengaturan mengenai	Pasal 6 tentang Sifat, " <i>Perhimpunan</i>	

	<p>Tujuan serta Tugas Pokok</p>	<p>azas, maksud, dan tujuan serta tugas pokok PPRS. Tidak ada pembahasan mengenai sifat PPRS itu sendiri. (Bab IV)</p> <p>Hal ini berpeluang untuk merugikan Penghuni mengingat tidak disebutkan secara tegas sifat dari PPRS sebagai satu-satunya wadah bagi penghuni untuk mengurus dan mengatur kepentingan bersama. Tanpa adanya pembahasan mengenai eksistensi PPRS sebagai satu-satunya wadah maka keberadaan PPRS menjadi sekedar syarat belaka yang dapat dipinggirkan dari perannya sebagai pengikat tali musyawarah demi permufakatan.</p>	<p><i>adalah merupakan satu – satunya wadah bagi Pemilik dan atau Penghuni untuk mengurus dan mengatur kepentingan bersama mengenai Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama dalam sistem Rumah Susun.”</i> Sehingga selain mengatur tentang Azas (Pasal 5), Maksud dan Tujuan (Pasal 7), Tugas Pokok (Pasal 9), juga ditegaskan mengenai sifat dari PPRSHBH (Pasal 6).</p> <p>Hal ini lebih menguntungkan Penghuni karena eksistensi PPRS sebagai satu-satunya menjadi</p>	
--	---------------------------------	--	--	--

			jelas dan terjamin kedudukannya.	
3.	Sistem Organisasi	<p>Tidak mengatur mengenai sistem organisasi PPRS, yakni sehubungan jenis PPRS apakah hunian dan/ atau non hunian atau campuran, yang mana akan menimbulkan sistem organisasi yang diterapkan juga berbeda-beda mengacu pada situasi dan kondisi masing-masing rumah susun.</p> <p>Hal ini merugikan Penghuni karena dengan tidak adanya sistem organisasi yang jelas maka PPRS tidak dapat beroperasi secara efektif guna melindungi kepentingan penghuni yang nota bene merupakan pihak minoritas dalam PPRS.</p>	<p>Pasal 8, khusus mengenai Sistem Organisasi diatur secara terperinci mengenai sistem atau model organisasi yang diterapkan dalam PPRSHBH OPP yakni menjadi 4 (empat) Kelompok Satuan Rumah Susun : Apartemen, Mall, Hotel dan Perkantoran yang memiliki otoritas yang otonom dan eksklusif dalam mengurus rumah tangga masing-masing secara mandiri tanpa saling bersinggungan dan untuk fasilitas bersama serta biaya dibicarakan serta dikoordinasikan</p>	

			<p>oleh masing-masing otoritas otonom secara aktif dan bersama-sama.</p> <p>Hal ini menguntungkan Penghuni karena dengan sistem yang jelas maka PPRS dapat menjalankan tugasnya secara lebih efektif dan ada patokan yang jelas bagi segenap anggota PPRS untuk menjaga dan mengawasi kinerja PPRS secara seksama khususnya bagi Penghuni yang nota bene adalah pihak minoritas dalam PPRS.</p>	
4.	Fungsi	Tidak diatur mengenai fungsi PPRS jelas merugikan Penghuni karena tanpa adanya batasan yang jelas perihal fungsi PPRS	Mengatur fungsi PPRSHBH secara khusus dalam Pasal 10.	

		<p>maka anggota PPRS tidak dapat secara konkret mengawasi kinerja dari PPRS mengingat tidak adanya patokan yang pasti mengenai fungsi PPRS.</p>	<p>Hal ini menguntungkan Penghuni karena ada patokan yang jelas bagi anggota PPRS untuk menilai kinerja PPRS demi melindungi kepentingan masing-masing anggota khususnya pihak Penghuni sebagai minoritas dalam PPRS.</p>	
5.	Tugas Pokok	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengesahkan AD ART ; 2. Membina para penghuni kearah kesadaran hidup bersama secara serasi, selaras, dan seimbang; 3. Mengangkat pengurus PPRS; 4. Mengawasi pekerjaan Badan Pengelola. <p>Tugas pokok yang sifatnya administratif di atas merugikan Penghuni karena PPRS tidak memiliki</p>	<p>Tugas Pokok PPRS mengalami perluasan yang cukup signifikan (Pasal 9) antara lain adanya perluasan tugas sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Penyelenggaraa n pembukuan dan administrasi; 2. Menerapkan sanksi terhadap pelanggaran terkait dengan pengelolaan; 3. Melakukan 	

		<p>kewenangan konkret untuk melindungi kepentingan anggotanya terutama pihak Penghuni sebagai minoritas.</p>	<p>usaha yang menjamin dan meningkatkan kesejahteraan anggota.</p> <p>Tugas pokok yang sifatnya konkret serta memberi wewenang untuk memberikan sanksi menguntungkan anggota PPRS mengingat PPRS dapat secara efektif menjalankan tugas dan fungsinya secara mantap demi mengamankan kepentingan anggotanya terutama pihak Penghuni sebagai minoritas.</p>	
6.	Daftar Anggota	Ditentukan dan disusun oleh Badan Pengelola (Bab VI, Butir 2).	Ditentukan oleh Pengurus Perhimpunan. Hal mana lebih tepat	

		Hal ini tidak memberi keleluasaan bagi anggota PPRS mengingat daftar anggota ditentukan oleh pihak lain di luar PPRS.	dibandingkan dengan ditentukan oleh Badan Pengelola, yang seharusnya hanya bertanggung jawab atas pengelolaan dan tidak termasuk pada penentuan daftar anggota (Pasal 13). Kondisi ini menguntungkan bagi segenap anggota PPRS karena secara mandiri diatur oleh anggota PPRS.	
7.	Tugas Badan Pengelola	<p>1. Membuat tata tertib dan aturan lainnya <u>yang berhubungan dengan pengelolaan</u> rumah susun;</p> <p>2. Menetapkan dan memungut iuran Pengelola.</p> <p>Adapun batasan tugas yang terlalu sempit seperti diulas di atas juga tidak memberi</p>	Hak dan kewenangan Badan Pengelola dalam AD PPRSHBH OPP cenderung lebih luas, karena Badan Pengelola berwenang untuk membantu pengurus perhimpunan	

		<p>keleluasaan ruang gerak bagi Badan Pengelola sehingga tidak dapat secara maksimal membantu pengurus PPRS.</p>	<p>dalam penyusunan tata tertib bagi perhimpunan dan aturan-aturan lainnya untuk ditetapkan oleh pengurus perhimpunan. Seharusnya hanya dibatasi pada tata tertib atau aturan-aturan yang berhubungan dengan pengelolaan semata (Bab XI)</p> <p>Tidak adanya batasan yang jelas membuat tidak ada patokan yang bias menjadi acuan bersama. Hal ini merugikan segenap anggota PPRS karena tidak ada patokan dan acuan bersama sehingga menjadi rawan polemik dalam operasionalisasi</p>	
--	--	--	--	--

			PPRS.	
8.	Kuorum	<p>Dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2/3 (dua per tiga) dari jumlah seluruh penghuni. (Bab XIII, Butir 1)</p> <p>Hal tersebut cenderung merugikan Penghuni mengingat tidak ada spesifikasi yang proporsional antara Pengembang/Developer sebagai mayoritas dan Penghuni Rumah Susun sebagai minoritas.</p> <p>Penentuan Kuorum yang seragam jelas merugikan pihak Penghuni yang nota bene adalah minoritas dalam PPRS.</p>	<p>Jumlah kehadiran atau yang diwakilkan telah mencapai minimal 50% + 1 (lima puluh persen plus satu) dari total Nilai Perbandingan Proporsional, dengan ketentuan dalam kuorum tersebut terdapat wakil dari masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun minimal sebanyak 10% (sepuluh persen) dari total Nilai Perbandingan Proporsional One Pacific Place untuk setiap Kelompok Satuan Rumah Susun [Pasal 42 Ayat (1)]</p> <p>Ketentuan ini pada dasarnya lebih</p>	

			<p>memudahkan pelaksanaan Rapat Umum Perhimpunan dibandingkan dengan ketentuan 2/3 dari seluruh penghuni karena selain lebih sederhana penentuannya juga lebih komprehensif dan spesifik karena melibatkan segenap pihak dan kelompok yang menjadi anggota PPRS.</p>	
9.	<p>Pengambilan Keputusan</p>	<p>Pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara setuju lebih dari dua pertiga (2/3) anggota yang hadir. (Bab XIII, Butir 3)</p> <p>Sistem ini sulit diterapkan bagi rumah susun campuran karena dapat merugikan</p>	<p>Disetujui oleh Anggota Perhimpunan yang hadir dengan Jumlah Hak Suara Terbanyak dengan ketentuan keputusan tersebut disetujui oleh minimal sebanyak 10% (sepuluh</p>	

		kelompok rumah susun minoritas mengingat penentuan suara tidak spesifik dan komprehensif karena tidak melibatkan segenap pihak yang menjadi anggota PPRS.	<p>persen) dari total Nilai Perbandingan Proporsional One Pacific Place untuk setiap Kelompok Satuan Rumah Susun.</p> <p>Sistem ini lebih menerapkan asas keadilan bagi anggota PPRS mengingat peta keanggotaan PPRS yang biasanya terdiri dari pihak Developer sebagai mayoritas dan Penghuni sebagai minoritas terakomodir dalam sistem pengambilan keputusan ini.</p>	
10.	Pengurus Perhimpunan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Masa Bakti 3 Tahun; 2. Maksimal 2 kali dipilih untuk masa jabatan yang sama; 3. Bagi yang telah 		<p>TIDAK DIATUR.</p> <p>Dengan demikian seseorang dapat menjabat berkali-</p>

		<p>menjabat 2 kali berturut-turut dapat dipilih untuk masa jabatan yang berbeda;</p> <p>Pengaturan ini menguntungkan bagi anggota PPRS dan kinerja PPRS mengingat tidak ada monopoli dari satu pihak yang selalu memegang kepengurusan dari PPRS.</p>		<p>kali dengan waktu jabatan yang tidak ditentukan.</p> <p>Seyogianya hal ini ditentukan secara tegas dan jelas sehingga tidak ada monopoli kepengurusan PPRS oleh satu pihak yang tentunya akan merugikan pihak anggota PPRS diluar pengurus.</p>
11.	Rapat Anggota Luar Biasa	<ul style="list-style-type: none"> - Diadakan berdasarkan keputusan Rapat Pengurus atau adanya permintaan tertulis min 2/3 dari jumlah seluruh Anggota Perhimpunan;p - Harus diadakan selambat-lambatnya 14 hari sejak tanggal permintaan; - 7 hari sejak tanggal permintaan diadakan rapat, harus telah ditentukan waktu penyelenggaraan 		<ul style="list-style-type: none"> - Diadakan berdasarkan keputusan Rapat Pengurus atau adanya permintaan tertulis min 2/3 dari jumlah seluruh Anggota Perhimpunan;p - Harus diadakan selambat-lambatnya 30 hari sejak tanggal permintaan; - 15 hari sejak tanggal

		<p>rapat dan memberitahukan seluruh anggota perhimpunan;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Apabila pengurus perhimpunan tidak memanggil dalam 7 hari setelah diterimanya permintaan tertulis, anggota perhimpunan yang menandatangani permintaan tersebut dapat memanggil sendiri rapat tersebut atas biaya perhimpunan penghuni. (Bab XII) <p>Maksimal waktu yang diperlukan untuk pelaksanaan rapat anggota luar biasa lebih efektif dibandingkan dengan yang diatur dalam ART PPRSHBH OPP karena tidak terlalu lama sehingga tidak memberi peluang bagi berlarut-larutnya penyelesaian masalah.</p>		<p>permintaan diadakan rapat, harus telah ditentukan waktu penyelenggaraan rapat dan memberitahukan seluruh anggota perhimpunan;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Apabila pengurus perhimpunan tidak memanggil dalam 30 hari setelah diterimanya permintaan tertulis, anggota perhimpunan yang menandatangani permintaan tersebut dapat memanggil sendiri rapat tersebut atas biaya perhimpunan penghuni. <p>Maksimal waktu yang diperlukan untuk pelaksanaan rapat anggota luar biasa terlalu lama sehingga dirasakan kurang efektif karena</p>
--	--	--	--	---

				memungkinkan bagi berlarut-larutnya penyelesaian masalah.
--	--	--	--	---

Bahwa mengacu pada tabel di atas yang memperbandingkan antara Kepmenpera No. 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman pembuatan Akta Pendirian dan Anggaran Dasar PPRS (selanjutnya disebut sebagai “**KEPMENPERA**”) dan AD/ART PPRS Hunian dan Bukan Hunian One Pacific Place (selanjutnya disebut sebagai “**AD/ART PPRSHBH OPP**”) maka dapat dipaparkan keuntungan dan kerugian dari masing-masing pengaturan.

Bahwa perihal didirikannya PPRS maka jelas pihak Penghuni akan dirugikan jika tidak ada kepastian mengenai tanggal pendirian PPRS. Hal ini dapat dipergunakan oleh pihak Pengembang/Developer untuk menunda dan mengulur waktu pendirian PPRS. Untuk itu seyogianya dengan tegas dan jelas dinyatakan waktu pendirian PPRS dan jangka waktu berdirinya PPRS sehingga tidak memberikan peluang bagi pihak Developer untuk menunda dan mengulur waktu.

Bahwa selain ditentukan pengaturan mengenai azas, Maksud, dan Tujuan serta Tugas Pokok PPRS seyogianya disebutkan secara tegas sifat dari PPRS sebagai satu-satunya wadah bagi penghuni untuk mengurus dan mengatur kepentingan bersama sehingga eksistensi PPRS menjadi jelas dan terjamin kedudukannya. Tanpa adanya pembahasan mengenai eksistensi PPRS sebagai satu-satunya wadah permufakatan secara langsung akan merugikan Penghuni karena keberadaan PPRS menjadi sekedar syarat belaka yang dapat dipinggirkan dari perannya sebagai pengikat tali musyawarah demi permufakatan.

Sistem Organisasi PPRS perlu diatur dengan rapi agar tidak merugikan Penghuni. Dengan tidak adanya sistem organisasi yang jelas maka PPRS tidak dapat beroperasi secara efektif guna melindungi kepentingan penghuni yang nota bene merupakan pihak

minoritas dalam PPRS. Dengan Sistem Organisasi yang jelas, tegas dan rapi maka PPRS dapat menjalankan tugasnya secara lebih efektif dan ada patokan yang jelas bagi segenap anggota PPRS untuk menjaga dan mengawasi kinerja PPRS secara seksama khususnya bagi Penghuni yang nota bene adalah pihak minoritas dalam PPRS.

Pembatasan secara tegas dan jelas dari fungsi PPRS adalah vital karena tidak adanya pembatasan fungsi tersebut jelas merugikan Penghuni karena tanpa adanya batasan yang jelas perihal fungsi PPRS maka anggota PPRS tidak dapat secara konkret mengawasi kinerja dari PPRS mengingat tidak adanya patokan yang pasti mengenai fungsi PPRS. Adanya patokan yang jelas atas fungsi PPRS menjadi acuan bagi segenap anggota PPRS untuk menilai kinerja PPRS demi melindungi kepentingan masing-masing anggota khususnya pihak Penghuni sebagai minoritas dalam PPRS.

Tugas pokok PPRS seyogianya tidak hanya bersifat administratif semata karena akan merugikan Penghuni. Tanpa kewenangan konkret maka PPRS tidak dapat melindungi kepentingan anggotanya terutama pihak Penghuni sebagai minoritas. Tugas pokok yang sifatnya konkret serta memberi wewenang untuk memberikan sanksi secara langsung akan menguntungkan anggota PPRS mengingat PPRS dapat secara efektif menjalankan tugas dan fungsinya secara mantap demi mengamankan kepentingan anggotanya terutama pihak Penghuni sebagai minoritas.

Selanjutnya daftar Anggota PPRS seyogianya ditentukan sendiri oleh Pengurus Perhimpunan sehingga memberi keleluasaan bagi anggota PPRS untuk mengatur diri secara mandiri tanpa campur tangan dari pihak luar. Jika daftar anggota PPRS ditentukan oleh Badan Pengelola jelas akan merugikan Penghuni karena kemandirian PPRS menjadi goyah karena intervensi pihak luar.

Bahwa tugas Badan Pengelola seyogianya ditentukan secara proporsional. Artinya tidak terlalu sempit namun juga jangan sampai terlalu luas karena keduanya secara langsung akan merugikan Penghuni karena tidak ada patokan yang tegas dan jelas mengenai hal ini. Akibatnya Badan Pengelola sehingga tidak dapat secara maksimal membantu pengurus PPRS karena tidak ada patokan yang dapat menjadi acuan bersama. Tidak adanya patokan tersebut jelas merugikan segenap anggota PPRS karena organisasi PPRS menjadi rawan polemik dalam operasionalisasinya.

Kuorum seyogianya ditentukan secara proporsional dengan spesifikasi yang jelas dan tidak bias. Penentuan Kuorum yang seragam jelas merugikan pihak Penghuni yang nota bene adalah minoritas dalam PPRS. Adapun Ketentuan Pasal 42 Ayat (1) AD PPRSHBH OPP pada dasarnya lebih memudahkan pelaksanaan Rapat Umum Perhimpunan dibandingkan dengan ketentuan 2/3 (dua per tiga) dari seluruh penghuni karena selain lebih sederhana penentuannya juga lebih komprehensif dan spesifik karena melibatkan segenap pihak dan kelompok yang menjadi anggota PPRS.

Adapun mengenai pengambilan keputusan dalam PPRS seyogianya tidak dilakukan secara pukul rata maka sistem ini sulit diterapkan bagi rumah susun campuran karena dapat merugikan kelompok rumah susun minoritas mengingat penentuan suara tidak spesifik dan komprehensif karena tidak melibatkan segenap pihak yang menjadi anggota PPRS. Karena itu sistem dalam AD PPRSHBH OPP ini lebih menerapkan asas keadilan bagi anggota PPRS mengingat peta keanggotaan PPRS yang biasanya terdiri dari pihak Developer sebagai mayoritas dan Penghuni sebagai minoritas terakomodir dalam sistem pengambilan keputusan ini.

Pengurus Perhimpunan harus dihindarkan dari monopoli dari satu pihak yang selalu memegang kepemimpinan dari PPRS. Pemerataan dan pergantian pengurus secara berkala wajib ditentukan secara tegas dan jelas sehingga tidak ada monopoli kepemimpinan PPRS oleh satu pihak yang tentunya akan merugikan pihak anggota PPRS diluar pengurus. Adapun Rapat Anggota Luar Biasa harus dibatasi waktunya sehingga benar-benar maksimal waktu yang diperlukan untuk pelaksanaan rapat anggota luar biasa lebih efektif dibandingkan dengan yang diatur dalam ART PPRSHBH OPP karena tidak terlalu lama sehingga tidak memberi peluang bagi berlarut-larutnya penyelesaian masalah.

Dengan memperhatikan hal-hal yang diuraikan di atas dengan seksama maka PPRS akan terhindar dari hal-hal yang secara langsung akan merugikan eksistensi dari PPRS itu sendiri.



BAB 3

PENUTUP

Bahwa menggenapi segenap uraian, paparan dan ulasan argumentasi berdasarkan fakta dan data Eksistensi Rumah Susun Campuran Dalam Kaitannya dengan Ketentuan Undang-undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun ditinjau dari implikasinya terhadap Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun demi mewujudkan ketertiban dalam Lingkungan Rumah Susun Campuran sebagaimana telah secara komprehensif dirajut dalam pemaknaan tesis ini maka sebagai langkah pamungkas dengan ini akan disampaikan kesimpulan dan saran sebagai berikut :

A. Simpulan :

1. Undang-undang Rumah Susun mengakomodir perkembangan Rumah Susun Campuran dalam konteks pengembangan Rumah Susun dengan adanya konsep Rumah Susun untuk Hunian dan Bukan Hunian sebagaimana diatur dalam Ketentuan Penjelasan Pasal 1 Angka 1 jo. Pasal 24 Undang-undang Rumah Susun dan Pasal 54 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988. Namun patut digarisbawahi bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 1 jo. Pasal 3 Undang-undang Rumah Susun maka tujuan utama peruntukan Rumah Susun adalah untuk hunian dan pemukiman. Artinya eksistensi Rumah Susun Campuran jangan sampai menempatkan penghuni dalam posisi yang terpinggirkan dan lemah posisi tawarnya terhadap Pengembang (Developer) sebagai pihak yang dominan karena merupakan pemilik dari Rumah Susun Bukan Hunian dan Rumah Susun Hunian yang disewakan. Akibatnya berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) maka pihak Pengembang memiliki suara mayoritas dalam Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS). Kenyataan ini yang perlu menjadi perhatian bersama dan dicari solusinya agar aspirasi serta kepentingan Penghuni sebagai pihak yang seyogianya diutamakan berdasarkan semangat Undang-undang Rumah Susun tidak terpinggirkan.

2. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) sebuah hunian Rumah Susun Campuran memiliki peran yang vital sebagai wadah untuk memperjuangkan kepentingan dan aspirasi Penghuni mengingat eksistensi PPRS secara legal adalah sebagai Badan Hukum [Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) Undang-undang Rumah Susun]. Didasarkan pada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPRS maka segenap hal yang terkait dengan aspek penghunian diselesaikan permasalahannya dalam PPRS melalui musyawarah dan pemungutan suara berdasarkan NPP. Mengingat penentuan suara dari perspektif NPP akan selalu menempatkan Pengembang/Developer dalam posisi mayoritas maka PPRS hanya dapat efektif fungsinya jika disusun organisasinya dalam kerangka badan otonomi yang fleksibel dan kokoh sebagaimana dapat diatur melalui perancangan dan penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPRS;
3. Dalam kondisi satu pertelaan hanya dimungkinkan 1 (satu) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun maka wewenang dan eksistensi masing-masing badan otonomi seyogianya terlindungi dengan pengaturan yang tegas dan jelas dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Otonomisasi Sistem Organisasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dilaksanakan dalam rangka menerapkan azas keseimbangan dan keadilan dalam pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun. Dalam hal ini Koordinasi antara Kelompok Satuan Rumah Susun menjadi hal yang paling penting dalam mengakomodir aspirasi anggota PPRS. Koordinasi dan musyawarah yang menjadi esensi dari sebuah Perhimpunan sebagai wadah permufakatan lebih dapat mengambil peran guna menyelesaikan setiap masalah dan perbenturan kepentingan;
4. Demikianlah Sistem Badan Otonomi Kelompok Satuan Rumah Susun menjadi solusi yang minimal memberikan ruang gerak yang lebih leluasa bagi Penghuni guna melindungi kepentingan serta mengakomodir aspirasinya serta tidak secara langsung berbenturan dengan pihak Pengembang/Developer. Sistem Badan Otonomi adalah sebuah sistem yang mengemban misi dan semangat Undang-undang Rumah Susun;

B. Saran

Bahwa pendekatan yang kaku atas permasalahan Rumah Susun Campuran seyogianya ditinggalkan. Pemaknaan Undang-undang Rumah Susun yang tekstual dengan mengesampingkan pendekatan kontekstual tidak lagi menjadi aktual karena bermuara pada penerapan hukum yang pada kenyataannya mengingkari semangat dari Undang-undang Rumah Susun itu sendiri.

Undang-undang Rumah Susun mengutamakan eksistensi Rumah Susun sebagai tempat tinggal, hunian. Artinya semangat dari Undang-undang Rumah Susun menempatkan penghuni menjadi prioritas. Hadirnya Rumah Susun Campuran sebagai bentuk efisiensi dalam konteks bisnis telah dimungkinkan dalam Undang-undang Rumah Susun. Namun dalam hal ini eksese-eksese yang timbul sebagai konsekuensi logis dari hadirnya Rumah Susun Campuran seyogianya dapat disikapi secara arif dan dicari solusinya secara efektif agar tidak mengingkari semangat dari Undang-undang Rumah Susun yang memprioritaskan Penghuni. Untuk itu diperlukan sikap yang fleksibel, visioner dan kreatif demi menemukan strategi solusi yang efektif, aktual serta komprehensif.

Guna menyikapi perbenturan antara Pengembang/Developer dan Penghuni dalam PPRS Rumah Susun Campuran di mana Pengembang/Developer menempati posisi dominan terhadap pihak Penghuni berdasarkan NPP maka dapat disarankan beberapa hal sebagai berikut :

1. Bahwa sikap awal yang harus dipegang adalah bahwa PPRS dibentuk sebagai wadah permufakatan serta bukan untuk mempertajam pertentangan :

Mekanisme pemungutan suara yang secara kasat mata memisahkan antara pihak yang mayoritas dan minoritas (kalah dan menang) di mana Mayoritas mendapatkan legitimasi untuk memutuskan semua hal seyogianya tidak

dijadikan penyelesaian bagi setiap pertentangan. Sebagai wadah permufakatan maka perlu adanya sebuah mekanisme yang dapat mengakomodir jalannya musyawarah sehingga tercapai hasil yang berterima bagi semua pihak (*Win-win solution*). Mekanisme tersebut adalah otonomisasi yang direalisasikan dalam Sistem Badan Otonomi.

2. Bahwa sejak awal para Penghuni menempati Rumah Susun Campuran seyogianya komunitas Penghuni berinisiatif untuk segera membentuk PPRS dan secara intensif ikut melakukan supervisi penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPRS :

Bahwa perbedaan Rumah Susun hunian dan non hunian adalah mengenai peruntukannya sehingga terdapat perbedaan kepentingan namun dalam praktek sehari-hari perbedaan tersebut dapat diakomodasikan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni, misalnya mengenai besarnya pengenaan biaya *service charge*, tata tertib penghunian dan lain-lain maka penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPRS adalah esensial dalam melindungi kepentingan Penghuni yang dalam Rumah Susun Campuran berdasarkan NPP adalah merupakan minoritas. Untuk itu sudah sepatutnya jika komunitas Penghuni sejak awal memelopori pembentukan PPRS dan secara seksama mensupervisi penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga baik melalui perwakilan Penghuni atau pun dengan Kuasa Hukum yang mewakili Komunitas Penghuni secara kolektif. Jika kepedulian untuk membentuk komunitas tersebut tidak diberdayakan maka dengan lewatnya waktu pihak Penghuni hanya akan menjadi objek dari Pengembang/Developer yang merupakan mayoritas suara dalam PPRS berdasarkan NPP. Jika sejak awal Penghuni tidak menegaskan sikapnya sebagai pemilik yang punya hak untuk melindungi kepentingan serta menyampaikan aspirasinya dalam PPRS dengan Sistem Badan Otonomi maka selanjutnya

pihak Pengembang/Developer akan leluasa untuk menaikkan *service charge* tanpa ada konsultasi dan koordinasi dengan pihak Penghuni.

3. Sikap kemitraan perlu dibudayakan antara Penghuni dan Pengembang/Developer dalam operasionalisasi Sistem Badan Otonomi :

Sikap kemitraan harus menjadi pondasi dari hubungan Sistem Badan Otonomi sehingga antara Kelompok Satuan Rumah Susun terjadi kerjasama yang harmonis karena pada dasarnya Penghuni dan Pengembang/Developer adalah saling membutuhkan guna membangun lingkungan Rumah Susun yang asri, sehat dan terawat.

Namun demikian sikap kemitraan tidak bisa dipaksakan. Sikap Kemitraan hanya kokoh jika ditumbuhkan dalam suatu wadah permufakatan yang secara operasional mengakomodir segenap anggotanya, yaitu Penghuni dan Pengembang sehingga efektif manfaatnya bagi segenap anggota. Untuk itu Sistem Badan Otonomi yang dibangun sejak penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga seyogianya menjadi sandaran bagi Penghuni dan Developer guna membangun sebuah komunitas Rumah Susun yang ideal. Kerjasama ini adalah pilar kemitraan yang diuji oleh waktu sehingga ketertiban dalam lingkungan Rumah Susun Campuran dapat tercapai.

Seyogianya dipahami bersama bahwa penegakan hukum yang didominasi oleh pihak yang memiliki kekuatan, yaitu penguasa maka hukum tidak lebih hanya menjadi alat legitimasi politik belaka. Hukum menjadi identik dengan kekuasaan dan bukan dengan keadilan. Pembentukan PPRS Sistem Badan Otonomi adalah sebuah usaha strategis demi menciptakan adanya keseimbangan antara Kepastian hukum dan Keadilan hukum. Artinya kepastian hukum dan keadilan hukum merupakan dua faktor yang saling menunjang

didalam menjaga keserasian antara kepentingan-kepentingan di dalam lingkungan Rumah Susun Campuran.

4. Solusi dari pencitraan hukum yang negatif dalam budaya hukum masyarakat Indonesia adalah adanya sinergi penegakan hukum melalui reformasi hukum yang bernuansa *Bottom up* sebagaimana secara konkret diwujudkan dalam pembentukan PPRS Sistem Badan Otonomi. Penegakan dan supremasi hukum yang bernuansa *Top Down* (dari atas ke bawah) sebagai jalinan kekuatan simbiosis mutualisme hanyalah perpanjangan tangan kekuasaan dan Penghuni tidak akan menuai hasilnya.

PPRS Sistem Badan Otonom adalah perubahan radikal dan fundamental bagi realitas pendirian PPRS Rumah Susun di bumi nusantara sebagai wadah permufakatan dan bukan kewajiban apalagi formalitas belaka sementara kepentingan Penghuni menjadi terpinggirkan.

5. Bahwa seyogianya dapat dirancang peraturan baru yang secara khusus mengatur mengenai hal-hal yang terkait dengan Rumah Susun, yaitu sebagai berikut :
 - 5.1 Pemerintah yang saat ini sedang melakukan perancangan Undang-undang untuk Rumah Susun seyogianya memisahkan Peraturan untuk masing-masing bentuk Rumah Susun baik Rumah Susun Hunian, Non-hunian maupun Campuran sehingga lebih jelas, rinci dan konkret pengaturannya dan tidak saling bias. Dengan adanya peraturan yang demikian maka masing-masing bentuk Rumah Susun dapat secara efektif diatur dalam peraturan baku yang menjadi acuan semua pihak;
 - 5.2 Bahwa khusus untuk peraturan mengenai Rumah Susun Campuran dapat disarankan beberapa klausula sebagai berikut :

5.2.1 Bahwa untuk area Rumah Susun yang disewa seharusnya perhitungan suara dengan dasar NPP tidak dihitung sebagai milik Pengembang/Developer tetapi dihitung berdasarkan luas wilayah dari masing-masing Penyewa dalam konteks sebagai Penghuni mengingat PPRS adalah Perhimpunan Penghuni dan dengan demikian Penyewa adalah termasuk dalam konsep Penghuni tersebut. Dengan memperhitungkan Penyewa sebagai Penghuni maka perhitungan suara dengan dasar NPP dapat ditentukan secara lebih proporsional dan pada gilirannya menghindari timbulnya ketidaksetaraan. Dengan demikian yang mewakili penyewa sebagai penghuni bukannya developer ; dan

5.2.2 Bahwa untuk bangunan Hotel yang sepenuhnya merupakan milik Pengembang/Developer adalah kurang tepat jika dihitung dalam konsep NPP mengingat hal ini tentunya akan menempatkan Pengembang/Developer dalam posisi dominan dibanding Penghuni Rumah Susun. Karena itu patut dibuat formula atau konsep lain yang lebih efektif untuk menempatkan posisi Pengembang/Developer secara seimbang dengan pihak Penghuni sehingga tidak ada yang terdominasi posisinya;

5.3 Bahwa agar peraturan mengenai Rumah Susun dapat lebih efektif dan kontekstual maka seyogianya hal-hal khusus yang menjadi spesifikasi sesuai tempat dan lokasi masing-masing Rumah Susun harus diatur dalam peraturan turunan seperti Peraturan Daerah (Perda) sehingga Undang-undang Rumah Susun dapat secara efektif penerapannya sesuai dengan situasi dan kondisi setempat, contoh, mengenai penerapan NPP untuk masing-masing Satuan Rumah Susun.

DAFTAR PUSTAKA

Ashrafi, Kohinoor . *A Retail, Recreation & Apartment Mixed-use Development*. Illinois : Illinois Institute of Technology, 2003.

Barber, Stephen R. *Community Associatons: A Guide to Successful Management*. Institute of Real Estate Ma, 2008.

Budiharjo, Eko. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*. University of California : Alumni, 1992.

Danardono, Donny dan Antonius Cahyadi, ed., *Sosiologi Hukum Dalam Perubahan*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2009.

Dowden, C. James. *Creating a Community Association: The Developer's Role in Condominium and Homeowner Associations*. University Michigan: Urban and Land Institute, 1986.

Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi : Suatu Kumpulan Karangan*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia. 1999.

_____. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia. 2005.

_____. *Condominium dan Permasalahannya*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, 2007.

_____. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta : Rajawali Pers, 2008.

Hyatt, Wayne s. *Condominium and Homeowner Association Practice : Community Association Law*. American Law Institute-American Bar Association, Committee on Continuing Professional Education, 2000.

Indonesia, *Undang-undang tentang Rumah Susun*, Undang-undang No. 16 tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318.

Irianto, Sulistyowati. *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refeleksi*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2009.

Jackson, F. Scott. *Commercial and Mixed Use Condominiums and PUD's*. Practising Law Institute, 1982.

Kallo, Erwin. *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun: Kondominium, Apartemen, dan Rusunami*. Jakarta: Buku Kita, 2009.

Manalu, B.A., Andi Hamzah dan I Wayan Suandra. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. University of California: Rineka Cipta, 1990.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2005.

Procos, Dimitri. *Mixed Land Use: From Revival to Innovation*. Dowden, Hutchinson & Ross, 1976.

Santoso, Budi. *Profit Berlipat dengan Investasi Tanah & Rumah*. Jakarta : Elex Media Komputindo, 2007.

Setyaningrum, Ending, Komarudin dan Widya alfisa, *Pembangunan Perkotaan Berwawasan Lingkungan*. Jakarta : Direktorat Jenderal Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum bekerjasama dengan Deputi Bidang Pengkajian Kebijakan Teknologi, Badan Pengkajian dan Penerapan Teknologi, 1999.

Sriro, Andrew I. *Sriro's Desk Reference of Indonesian Law*. University of California: Equinox Publishing, 2007.

Stabile, Donald. *Community Associations: The Emergence and Acceptance of a quite innovation in housing*. Westport: Greenwood Publishing, 2000.

Sumardjono, Maria S., *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2006.

Sumardjono, Maria S.W., dan Maria S. Sumardjono. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2007.

Sukanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, 1986.

_____, Sri Mamudji, S.H., MLL, *Penelitian Hukum Normatif: suatu tinjauan singkat*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, Agustus 2004

Werthein, W.F., *Elite vs Massa*. Yogyakarta: Resist Book, 2009.

Yudohusodo, Siswono. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta : INKOPPOL, Unit Percetakan Bharakerta, 1991.

_____. *Arsitektur dan Kota di Indonesia*. University of California : Alumni, 1986.

**ANGGARAN DASAR
PERHIMPUNAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN
HUNIAN dan BUKAN HUNIAN
(AD PPRSHBH OPP)**



**ONE PACIFIC PLACE
JAKARTA**

DAFTAR ISI

PENDAHULUAN	05
BAB I KETENTUAN UMUM	06
Pasal 1 Definisi – definisi	06
BAB II NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN, SAAT DIDIRIKAN DAN WAKTU	10
Pasal 2 Nama Perhimpunan	10
Pasal 3 Tempat Kedudukan	10
Pasal 4 Saat didirikan dan Waktu	11
BAB III AZAS, SIFAT, MAKSUD DAN TUJUAN SERTA STATUS DAN SISTEM ORGANISASI	11
Pasal 5 A z a s	11
Pasal 6 S i f a t	11
Pasal 7 Maksud dan Tujuan	11
Pasal 8 Status dan Sistem Organisasi.....	12
BAB IV TUGAS POKOK DAN FUNGSI.....	13
Pasal 9 Tugas Pokok	13
Pasal 10 F u n g s i	13
BAB V KEANGGOTAAN DAN DAFTAR ANGGOTA	14
Pasal 11 Keanggotaan	14
Pasal 12 Anggota Perhimpunan	14
Pasal 13 Daftar Anggota	15
Pasal 14 Otonomisasi Sistem Organisasi Perhimpunan	15
Pasal 15 Badan Otonomi Satuan Rumah Susun	16
BAB VI HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA PERHIMPUNAN	16
Pasal 16 Hak Anggota	16
Pasal 17 Kewajiban Anggota.....	17
BAB VII KEDAULATAN DAN HAK SUARA	18

Pasal 18 Kedaulatan	18
Pasal 19 Jenis Hak Suara	18
Pasal 20 Hak Suara Anggota	19
Pasal 21 Penggunaan Hak Suara	19
BAB VIII SUSUNAN ORGANISASI, PERSYARATAN, KEWENANGAN DAN KEWAJIBAN PENGURUS PERHIMPUNAN	20
Pasal 22 Jenjang Organisasi Perhimpunan	20
Pasal 23 Susunan Organisasi	20
Pasal 24 Persyaratan Pengurus Perhimpunan	21
Pasal 25 Kewenangan Pengurus Perhimpunan	22
Pasal 26 Kewajiban Pengurus Perhimpunan	23
BAB IX KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN	24
Pasal 27 Bentuk Kelompok Satuan Rumah Susun	24
Pasal 28 Susunan Kelompok Satuan Rumah Susun	24
Pasal 29 Persyaratan Pengurus Badan Kelompok Satuan Rumah Susun	24
Pasal 30 Tugas Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun	25
Pasal 31 Hak dan Kewenangan Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun	26
BAB X MASA JABATAN PENGURUS	27
Pasal 32 Masa Jabatan Pengurus	27
BAB XI BADAN PENGELOLA	27
Pasal 33 Bentuk Pengelolaan	27
Pasal 34 Syarat Badan Pengelola	27
Pasal 35 Tugas Badan Pengelola	28
Pasal 36 Hak dan Kewenangan Badan Pengelola	28
BAB XII MUSYAWARAH DAN RAPAT – RAPAT	29
Pasal 37 Jenis Rapat	29
Pasal 38 Rapat Umum Perhimpunan	30

Pasal 39 Rapat Pengurus	30
Pasal 40 Rapat Anggota Kelompok	30
Pasal 41 Peserta Rapat Umum Perhimpunan	31
BAB XIII KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN	31
Pasal 42 Kuorum Rapat Umum	31
Pasal 43 Kuorum Rapat Anggota Kelompok	32
Pasal 44 Pengambilan Keputusan	33
BAB XIV KEUANGAN DAN HARTA KEKAYAAN PERHIMPUNAN	34
Pasal 45 Ke u a n g a n	34
Pasal 46 Harta Kekayaan Perhimpunan	34
Pasal 47 Pengelompokan Kekayaan Perhimpunan	35
Pasal 48 Penggunaan Harta Kekayaan Perhimpunan	35
Pasal 49 Tahun Buku	36
BAB XV HUBUNGAN DENGAN PIHAK – PIHAK TERKAIT	36
Pasal 50 Hubungan dengan Pihak – pihak Terkait	36
BAB XVI PERUBAHAN ANGGARAN DASAR	36
Pasal 51 Perubahan Anggaran Dasar	36
BAB XVII PEMBUBARAN PERHIMPUNAN	37
Pasal 52 Pembubaran Perhimpunan	37
Pasal 53 Keterikatan Anggota Perhimpunan Pada Peraturan	37
BAB XVIII PERATURAN PERALIHAN DAN PENUTUP	38
Pasal 54 Peraturan Peralihan	38
Pasal 55 Badan Pengurus Yang Pertama	38
Pasal 56 P e n u t u p	40

**ANGGARAN DASAR
PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN
HUNIAN DAN BUKAN HUNIAN
ONE PACIFIC PLACE**

PENDAHULUAN

Bahwa berkat rahmat Tuhan Yang Maha Esa, Presiden dan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia telah berhasil membuat Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Sebagai Peraturan pelaksanaannya, Pemerintah Republik Indonesia juga telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang berlaku untuk rumah susun hunian, bukan maupun rumah susun untuk penggunaan campuran.

Pengertian Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang terstruktur secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satuan – satuan yang masing – masing jelas batas – batasnya, ukuran dan luasnya, dan dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selain satuan – satuan yang penggunaannya terpisah, ada Bagian Bersama dari bangunan tersebut serta Benda Bersama dan Tanah Bersama yang di atasnya didirikan Rumah Susun yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.

Satuan Rumah Susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan bersama. Penggunaan dan pengelolaan hak bersama harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan yang diberi wewenang dan tanggung jawab untuk itu. Oleh karena itu penghuni Rumah Susun wajib membentuk Perhimpunan Penghuni yang mempunyai tugas dan wewenang untuk mengelola dan memelihara Rumah Susun beserta lingkungannya dan menetapkan peraturan – peraturan mengenai tata tertib penghunian.

Perhimpunan Penghuni oleh perundang – undangan diberi kedudukan sebagai Badan Hukum, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama perhimpunan dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan keamanan, ketertiban, ketenangan, ketentraman, dan keserasian 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 anggota Perhimpunan Penghuni.

Mengingat pentingnya kedudukan Perhimpunan Penghuni yang diberikan status sebagai Badan Hukum oleh Undang – undang Nomor 16 Tahun 1985 guna

menciptakan kehidupan yang harmonis diantara sesama para penghuni sebagaimana maksud dan tujuan Undang-undang tersebut, maka untuk pelaksanaannya diperlukan pengaturan yang baik dengan pelaksanaan yang efektif dan konsekwen atas sistem penghunian Rumah Susun dengan suatu aturan dasar yang menjadi pegangan dan mengikat bagi seluruh Pemilik dan atau Penghuni Rumah Susun.

Atas dasar pertimbangan tersebut di atas dan dengan mengharapkan rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa, maka diatur dan disusunlah Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ONE PACIFIC PLACE (A/D PPRS ONE PACIFIC PLACE) sebagai berikut ;

B A B I **KETENTUAN UMUM**

Pasal 1 **Definisi – definisi**

Dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ONE PACIFIC PLACE yang dimaksud dengan :

1. **Rumah Susun** adalah Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE yang untuk selanjutnya disebut ONE PACIFIC PLACE yang berlokasi dan terletak di Jalan Jendral Sudirman Kav. 52-53 Lot 3-5, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, 12190 Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. **Satuan Rumah Susun** adalah satuan – satuan Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE.
3. **Bagian Bersama** adalah bagian dari Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan – satuan Rumah Susunnya.
Bagian bersama ONE PACIFIC PLACE berupa antara lain: Ruang Tunggu, Teras, dan Ruang Parkir untuk kendaraan, Bagian konstruksi bangunan yang terdiri dari kolom, pondasi, dinding, lantai, air, komunikasi hingga fasilitas lainnya merupakan bagian yang menyatu dengan ruang. Ruang Tangga, Lift, Pondasi, Kolam Balok, dinding, Atap, Talang Air, Tangga, saluran-saluran, Pipa-pipa, Jaringan-jaringan Listrik, Telekomunikasi, Ruang AC, Genset, dan yang bersifat sejenis lainnya.
4. **Benda Bersama** adalah benda yang bukan merupakan Bagian Bersama dari Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE tetapi terletak di atas Tanah Bersama yang dimiliki, digunakan dan dinikmati

bersama secara tidak terpisah dari satuan–satuan Rumah Susunnya, dan secara keseluruhannya membentuk bangunan ONE PACIFIC PLACE JAKARTA.

Benda Bersama ONE PACIFIC PLACE berupa antara lain : pagar lingkungan, jalan lingkungan, kolam air mancur, taman, lampu taman, Benda yang dimiliki dan dipakai bersama (kolektif), akan tetapi terpisah dari struktur bangunan gedung, seperti : asbak, kendaraan operasional, mebel, pot tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, bangunan sarana rekreasi, bangunan gardu, tempat bermain, kolam renang, sarana olahraga, dan yang bersifat sejenis lainnya.

5. **Tanah Bersama** adalah berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 415/Senayan tanggal 14 Februari 2005, Luas 30.897 m² (tiga puluh ribu delapan ratus sembilan puluh tujuh meter persegi), yang batas–batasnya ditetapkan dalam Salinan Gambar Situasi Nomor : 3655/1995 tanggal 29 Agustus 1995 dan digunakan atas dasar hak kepemilikan bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri bangunan Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE berikut dengan fasilitasnya.
6. **Lingkungan Rumah Susun** adalah suatu lingkungan yang terletak di Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE, yang didalamnya terdapat beberapa bangunan gedung bertingkat yang dipergunakan untuk Apartemen, Shopping Mall, Perkantoran dan Hotel berikut lahan parkir yang menerapkan kepemilikan berdasarkan sistem Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan untuk selanjutnya dinamakan ONE PACIFIC PLACE.
7. **Kelompok Satuan Rumah Susun** adalah kelompok yang terdiri atas Satuan Rumah Susun yang sama jenis penggunaannya di ONE PACIFIC PLACE yang memiliki otoritas yang otonom dan eksklusif dalam mengurus rumah tangga masing-masing secara mandiri dan meliputi:
 - a. **Kelompok Satuan Rumah Susun Apartemen** adalah badan otonomi yang memiliki otoritas yang eksklusif dalam mengurus rumah tangga Satuan Rumah Susun yang dipergunakan untuk hunian secara mandiri.
 - b. **Kelompok Satuan Rumah Susun Shopping Mall** adalah kelompok satuan – satuan Rumah Susun yang dipergunakan untuk Shopping Mall/bukan hunian.
 - c. **Kelompok Satuan Rumah Susun Perkantoran** adalah kelompok satuan – satuan Rumah Susun yang dipergunakan untuk Perkantoran/Bukan hunian.

- d. **Kelompok Satuan Rumah Susun Hotel** adalah kelompok satuan-satuan Rumah Susun yang dipergunakan untuk Hotel/Bukan hunian.
8. **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 atau nilai satuan Rumah Susun terhadap jumlah luas bangunan atau nilai Rumah Susun secara keseluruhan, sebagaimana tercantum dalam Pertelaan Rumah Susun dan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.
9. **Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE** atau yang disingkat menjadi **AD-PPRS-OPP** adalah Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE (AD-PPRS-OPP).
10. **Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian** atau yang disingkat menjadi **ART-PPRS-OPP** adalah Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE (ART-PPRS-OPP).
11. **Pemilik** adalah perseorangan atau Badan Hukum yang menjadi Pemilik Satuan Rumah Susun dalam Lingkungan Rumah Susun ONE PACIFIC PLACE.
12. **Penghuni** adalah pemilik dan/atau pihak lain yang mendapat kewenangan dari pemilik, dan/atau penyewa, baik perseorangan atau Badan Hukum yang mendiami dan/atau menempati dan memanfaatkan Satuan Rumah Susun.
13. **Pengurus Perhimpunan** adalah Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE.
14. **Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun** adalah Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun Hunian atau Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE.
15. **Anggota** adalah Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE.
16. **Rapat Pengurus** adalah Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE.
17. **Rapat Umum** adalah Rapat Umum Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE.
18. **Kelompok Fasilitas Induk** adalah semua benda dan/atau bagian bersama yang merupakan kelengkapan penunjang/pendukung untuk semua

Kelompok Satuan Rumah Susun tidak terbatas pada Kelompok Satuan Rumah Susun Tertentu saja.

19. **Kelompok Fasilitas Khusus** adalah semua benda dan atau bagian bersama yang merupakan kelengkapan penunjang/pendukung yang dipergunakan secara khusus oleh Kelompok Satuan Rumah Susun Tertentu saja di ONE PACIFIC PLACE meliputi:

a. **Kelompok Fasilitas Apartemen** adalah semua benda dan/atau bagian bersama yang merupakan kelengkapan penunjang/pendukung yang dipergunakan secara khusus bagi kepentingan para pemilik dan/atau penghuni Satuan Rumah Susun yang termasuk dalam Kelompok Satuan Rumah Susun Apartemen;

b. **Kelompok Fasilitas Shopping Mall** adalah semua benda dan atau bagian bersama yang merupakan kelengkapan penunjang/pendukung yang dipergunakan secara khusus dan terbatas bagi kepentingan para pemilik Satuan Rumah Susun yang termasuk dalam Kelompok Satuan Rumah Susun Shopping Mall;

c. **Kelompok Fasilitas Perkantoran** adalah semua benda dan atau bagian bersama yang merupakan kelengkapan penunjang/pendukung yang dipergunakan secara khusus dan terbatas bagi kepentingan para pemilik Satuan Rumah Susun yang termasuk dalam Kelompok Satuan Rumah Susun Perkantoran; dan

d. **Kelompok Fasilitas Hotel** adalah semua benda dan atau bagian bersama yang merupakan kelengkapan penunjang/pendukung yang dipergunakan secara khusus dan terbatas bagi kepentingan para pemilik Satuan Rumah Susun yang termasuk dalam Kelompok Satuan Rumah Susun Hotel

20. **Pengelolaan** adalah pelaksanaan seluruh kegiatan operasional berupa pemeliharaan dan perbaikan termasuk tapi tidak terbatas pada seluruh kegiatan administrasi yang terkait dengan seluruh Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama di ONE PACIFIC PLACE.

21. **Badan Pengelola Perhimpunan** adalah suatu badan yang ditunjuk atau dibentuk oleh seluruh Kelompok Satuan Rumah Susun dan bertugas untuk melaksanakan pengelolaan Fasilitas Induk Lingkungan Rumah Susun ONE PACIFIC PLACE.

22. **Badan Pengelola Kelompok Satuan Rumah Susun** adalah suatu badan yang ditunjuk atau dibentuk oleh anggota Kelompok Satuan Rumah Susun dan bertugas untuk melaksanakan pengelolaan terhadap Kelompok Fasilitas Khusus Lingkungan Rumah Susun ONE PACIFIC PLACE.

23. **Tata Tertib** adalah seluruh peraturan dan tata tertib yang berlaku di Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE.
24. **Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS)** adalah sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dan merupakan alat bukti Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen yang terdiri dari :
- a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang–undang Nomor 5 Tahun 1960.
 - b. Gambar Denah Tingkat Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki.
25. **Iuran Pengelolaan (*Service Charges*)** adalah Iuran yang wajib dibayar dan berasal dari anggota yang digunakan untuk membiayai pengelolaan, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
26. **Dana Cadangan (*Sinking Fund*)** adalah dana cadangan yang wajib dibayar dan berasal dari anggota yang akan dipergunakan untuk membiayai kegiatan renovasi, penggantian, modifikasi serta perbaikan – perbaikan yang besar pada obyek kepemilikan bersama.

B A B II

NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN, SAAT DIDIRIKAN DAN WAKTU

Pasal 2 Nama Perhimpunan

Perhimpunan ini diberi nama PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN dan BUKAN HUNIAN ONE PACIFIC PLACE (PPRS-OPP) yang selanjutnya di dalam Anggaran Dasar ini disebut **Perhimpunan**.

Pasal 3 Tempat Kedudukan

Perhimpunan berkedudukan di ONE PACIFIC PLACE yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Kav. 52-53 Lot 3-5, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan, 12190 Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 4
Saat didirikan dan Waktu

Perhimpunan didirikan sejak tanggal 03 Maret 2010, untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya.

B A B III
AZAS, SIFAT, MAKSUD DAN TUJUAN SERTA STATUS DAN SISTEM ORGANISASI

Pasal 5
A z a s

Perhimpunan berazaskan Pancasila dan berdasarkan Undang-undang Dasar Tahun 1945.

Pasal 6
S i f a t

Perhimpunan adalah merupakan satu – satunya wadah bagi Pemilik dan atau Penghuni untuk mengurus dan mengatur kepentingan bersama mengenai Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama dalam sistem Rumah Susun.

Pasal 7
Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan dibentuknya Perhimpunan adalah :

- a. Memenuhi ketentuan Undang – undang, dalam hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang – undang Nomor 16 Tahun 1985 juncto Pasal 54 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
- b. Memenuhi amanat para penghuni sebagai pelaksanaan Pasal 54 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Rusun.
- c. Menjaga dan saling melengkapi kebutuhan para anggota dalam menggunakan dan mengelola Bagian Bersama, Benda Bersama serta Tanah Bersama
- d. Menciptakan kehidupan para anggota yang sadar ber-Pancasila, serasi, selaras dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya serta agar tercapai ketertiban, dan keselarasan kehidupan bertetangga sesuai dengan jiwa kepribadian bangsa Indonesia.
- e. Membina terciptanya kegotong-royongan dalam kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman pada Lingkungan Rumah Susun.

- f. Menjamin kelestarian penggunaan fungsi Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama yang ada pada sistem Rumah Susun.

Pasal 8 **Status dan Sistem Organisasi**

1. Bahwa Perhimpunan berstatus sebagai suatu Badan Hukum yang didasarkan pada :
 - a. Ketentuan Pasal 19 ayat 2 Undang – undang Nomor 16 Tahun 1985 juncto Pasal 54 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
 - b. Undang – undang Nomor 16 Tahun 1985 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun; dan
 - c. Perhimpunan memperoleh status sebagai Badan Hukum sejak tanggal disahkannya Anggaran Dasar PPRS-OPP oleh Gubernur DKI Jakarta.
2. Sistem Organisasi Perhimpunan adalah sebagai berikut :
 - a. Perhimpunan terbagi menjadi 4 (empat) Kelompok Satuan Rumah Susun, yaitu: Apartemen, Mall, Hotel dan Perkantoran yang memiliki otoritas yang otonom dan eksklusif dalam mengurus rumah tangga masing-masing secara mandiri;
 - b. Badan Hukum Perhimpunan adalah Organisasi Induk yang terbagi menjadi Organisasi Kelompok Satuan Rumah Susun sebagai badan otonomi yang memiliki otoritas yang eksklusif dalam mengurus rumah tangga kelompoknya secara mandiri;
 - c. Pengurus Perhimpunan sebagai Organisasi Induk terdiri dari wakil Organisasi Kelompok Satuan Rumah Susun dengan komposisi jumlah wakil yang sama dari masing-masing Organisasi Kelompok Satuan Rumah Susun.
 - d. Bahwa masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun, sebagai badan otonomi yang memiliki otoritas yang eksklusif dalam mengurus rumah tangga kelompoknya secara mandiri, memiliki hak sepenuhnya untuk mengurus dan mewakili kepentingan kelompoknya dalam Perhimpunan;
 - e. Bahwa masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun memiliki Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun yang setidaknya terdiri dari 1 (satu) orang Ketua, Sekretaris dan Bendahara;

- f. Bahwa di dalam sistem organisasi Perhimpunan ini, Organisasi Induk berhak untuk memberikan keputusan tertinggi sebagai wujud atas penyelesaian konflik yang muncul di tingkat kelompok masing-masing satuan rumah susun, dimana sebelumnya berkoordinasi terlebih dahulu dengan masing-masing kelompok Satuan Rumah Susun.

B A B IV TUGAS POKOK DAN FUNGSI

Pasal 9 Tugas Pokok

Tugas pokok Perhimpunan adalah :

- a. Menyusun Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan mengesahkannya di dalam Rapat Umum;
- b. Membina para anggota ke arah kesadaran hidup yang serasi, selaras dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya;
- c. Melaksanakan ketentuan – ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- d. Menunjuk atau membentuk dan mengawasi Badan Pengelola dalam mengelola Kelompok Fasilitas Induk Rumah Susun dan lingkungannya;
- e. Menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah sebagai kekayaan Perhimpunan dalam hal pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk Rumah Susun Hunian maupun Bukan Hunian;
- f. Menerapkan sanksi-sanksi terhadap pelanggaran umum terkait dengan pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk Rumah Susun Hunian maupun Bukan Hunian yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar PPRS-OPP dan Anggaran Rumah Tangga PPRS-OPP;
- g. Melakukan setiap usaha yang menjamin dan meningkatkan kesejahteraan anggota Perhimpunan khususnya yang berhubungan dengan pemanfaatan Kelompok Fasilitas Induk.

Pasal 10 F u n g s i

Fungsi Perhimpunan adalah :

- a. Membina terciptanya kehidupan Lingkungan Rumah Susun yang sehat, tertib, aman, tenang, tenteram dan serasi.

- a. Membina dan mengatur kepentingan anggota dengan menerapkan keseimbangan kepentingan pribadi yang selaras dengan kepentingan bersama sesama anggota.
- c. Mengelola Kelompok Fasilitas Induk Rumah Susun dan lingkungannya yang menyangkut penghunian, pengelolaan dan kepemilikan bersama.

B A B V

KEANGGOTAAN DAN DAFTAR ANGGOTA

Pasal 11

Keanggotaan

1. Setiap Pemilik dan/atau Penghuni Satuan Rumah Susun wajib menjadi anggota Kelompok Satuan Rumah Susun berdasarkan pada Satuan Rumah Susun yang dimiliki dan/atau ditinggalkannya.
2. Yang dapat menjadi anggota Kelompok Satuan Rumah Susun adalah perseorangan dan/atau Badan Hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa atau menyewa beli atau yang memanfaatkan Satuan Rumah Susun.
3. Keanggotaan Pemilik dan/atau Penghuni Satuan Rumah Susun dalam Perhimpunan diwakili oleh Ketua Kelompok Satuan Rumah Susun dan mulai berlaku sejak terdaftar di dalam Daftar Anggota Perhimpunan.
4. Dalam hal Ketua Kelompok Satuan Rumah Susun berhalangan, maka dapat diwakilkan kepada orang lain berdasarkan Surat Kuasa yang sah menurut hukum.
5. Dalam hal Satuan Rumah Susun dimiliki oleh lebih dari 1 (satu) orang, maka para Pemilik harus menentukan 1 (satu) orang sebagai wakil mereka dan menyampaikan secara tertulis kepada Perhimpunan untuk didaftarkan di dalam Daftar Anggota Perhimpunan.

Pasal 12

Anggota Perhimpunan

Anggota Perhimpunan yang keanggotaannya diwakili oleh Kelompok Satuan Rumah Susun, untuk selanjutnya disebut Anggota Perhimpunan, adalah perseorangan atau Badan Hukum yang memenuhi syarat-syarat serta digolongkan sebagai berikut :

- a. **Penghuni Pemilik** yaitu Penghuni yang memperoleh hak huniannya berdasarkan hak kepemilikannya atas Satuan Rumah Susun ONE PACIFIC PLACE.
- b. **Penghuni Bukan Pemilik** yaitu Penghuni bukan Pemilik Satuan Rumah Susun yang memperoleh hak hunian berdasarkan adanya suatu hubungan hukum dengan Pemilik Satuan Rumah Susun ONE PACIFIC PLACE.
- c. **Pemilik** yaitu Pemilik Satuan Rumah Susun yang tidak menghuni Satuan Rumah Susun yang dimilikinya di Lingkungan Rumah Susun ONE PACIFIC PLACE, karena menyerahkan hak huniannya kepada orang lain atau Badan Hukum lain.

Pasal 13 Daftar Anggota

1. Pengurus Perhimpunan akan menentukan dan menyusun daftar para anggota dari waktu ke waktu, sesuai petunjuk Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.
2. Daftar anggota adalah daftar yang memuat nama para Ketua Kelompok Satuan Rumah Susun berikut dengan keterangan – keterangan yang diperlukan.

Pasal 14 Otonomisasi Sistem Organisasi Perhimpunan

1. Dalam rangka menerapkan azas keseimbangan dan keadilan dalam pemenuhan hak dan kewajiban masing–masing Kelompok Satuan Rumah Susun maka dilakukan Otonomisasi Sistem Organisasi Perhimpunan berdasarkan sifat penggunaan masing–masing Satuan Rumah Susun yang disebut sebagai Kelompok Satuan Rumah Susun yang merupakan badan otonomi yang diberikan otoritas yang eksklusif dalam mengurus rumah tangganya secara mandiri.
2. Otonomisasi sebagaimana disebut dalam ayat 1 Pasal ini didasarkan pada sifat penggunaan Satuan Rumah Susun di dalam lingkungan ONE PACIFIC PLACE yang termasuk dalam kategori penggunaan campuran. Oleh karena penggunaan yang berbeda–beda tersebut maka terdapat benda yang secara eksklusif digunakan oleh masing–masing Kelompok Satuan Rumah Susun.

Pasal 15 **Badan Otonomi Satuan Rumah Susun**

Otonomisasi Sistem Organisasi Perhimpunan sebagaimana disebut dalam Pasal 14 diwujudkan dalam pembentukan Badan Otonomi yang memiliki otoritas yang eksklusif dalam mengurus rumah tangganya secara mandiri, yaitu:

- a. **Kelompok Satuan Rumah Susun Apartemen** mencakup seluruh anggota Perhimpunan yang memiliki atau menghuni Satuan Rumah Susun yang digunakan untuk hunian, yang berhak dan bertanggung jawab terhadap benda-benda yang termasuk Kelompok Fasilitas Apartemen.
- b. **Kelompok Satuan Rumah Susun Shopping Mall** mencakup seluruh anggota Perhimpunan yang memiliki Satuan Rumah Susun yang digunakan untuk Shopping Mall, yang berhak memanfaatkan dan bertanggung jawab terhadap benda – benda yang termasuk dalam Kelompok Fasilitas Shopping Mall.
- c. **Kelompok Satuan Rumah Susun Perkantoran** mencakup seluruh anggota Perhimpunan yang memiliki Satuan Rumah Susun yang digunakan untuk Kantor, yang berhak memanfaatkan dan bertanggung jawab terhadap benda – benda yang termasuk dalam Kelompok Fasilitas Perkantoran.
- d. **Kelompok Satuan Rumah Susun Hotel** mencakup seluruh anggota Perhimpunan yang memiliki Satuan Rumah Susun yang digunakan untuk Hotel, yang berhak memanfaatkan dan bertanggung jawab terhadap benda – benda yang termasuk dalam Kelompok Fasilitas Hotel.

B A B VI **HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA PERHIMPUNAN**

Pasal 16 **Hak Anggota**

1. Memilih dan dipilih menjadi Pengurus Perhimpunan sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan;
2. Mengajukan usul dan pendapat dalam Rapat Umum sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan;
3. Memanfaatkan atau memakai sesuai peruntukannya atas kepemilikan dan/atau penggunaan Rumah Susun secara tertib dan aman termasuk Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan kelompok fasilitas masing-masing sebagaimana yang diatur dan dikelola oleh Perhimpunan;

4. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.

Pasal 17 **Kewajiban Anggota**

1. Mematuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan, termasuk peraturan Tata Tertib dan peraturan-peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam Rapat Umum atau Rapat Luar Biasa maupun oleh Rapat Pengurus, atau oleh Badan Pengelola yang disetujui oleh Rapat Pengurus;
2. Mematuhi segala peraturan dan ketentuan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah/Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang mengatur tentang Rumah Susun;
3. Membayar biaya berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga untuk Fasilitas Induk yang ditentukan oleh Perhimpunan dan/atau Badan Pengelola Perhimpunan setelah nilainya disepakati dalam Rapat Umum Perhimpunan atau Rapat Luar Biasa;
4. Membayar biaya berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga untuk Fasilitas Khusus yang ditentukan oleh Kelompok Satuan Rumah Susun dan/atau Badan Pengelola Kelompok Satuan Rumah Susun setelah nilainya disepakati dalam Rapat Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun;
5. Turut membantu memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki Rumah Susun dan lingkungannya atas Bagian Bersama, Benda Bersama maupun Tanah Bersama secara proporsional;
6. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki Satuan Rumah Susun yang dimilikinya dan atau dihuninya secara proporsional;
7. Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok segenap Pengurus dan Badan Pengelola;
8. Membina hubungan antara sesama anggota berdasarkan azas kekeluargaan dan norma-norma kehidupan bermasyarakat Bangsa Indonesia;
9. Memberitahukan kepada segenap Pengurus dan Badan Pengelola apabila terjadi perubahan Hak Kepemilikan maupun Hak Penghunian atas Satuan Rumah Susun yang dimilikinya selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah terjadinya perubahan sebagaimana tersebut di atas;
10. Memberitahukan kepada Pemilik atau Penghuni baru yang memperoleh peralihan hak darinya tentang keberadaan Perhimpunan serta kewajiban – kewajiban yang ada terhadap Perhimpunan;
11. Menghadiri rapat-rapat yang diadakan oleh Perhimpunan;
12. Berpartisipasi aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diadakan oleh Perhimpunan.

B A B VII KEDAULATAN DAN HAK SUARA

Pasal 18 Kedaulatan

Kedaulatan tertinggi Perhimpunan dilaksanakan melalui Rapat Umum Anggota.

Pasal 19 Jenis Hak Suara

1. Hak suara Anggota terdiri atas :
 - a. Hak suara menyangkut Kepemilikan
 - b. Hak suara menyangkut Pengelolaan
 - c. Hak suara menyangkut Penghunian
2. Hak suara menyangkut Kepemilikan adalah hak suara khusus anggota pemilik dalam mengatur hal-hal yang berkaitan dengan kepemilikan atas obyek kepemilikan bersama, yang antara lain meliputi :
 - a. Penetapan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan beserta perubahannya.
 - b. Penetapan sanksi-sanksi
 - c. Penambahan dan atau pengurangan serta pemanfaatan fasilitas-fasilitas
 - d. Penetapan besarnya Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Cadangan (*Sinking Fund*) serta penggunaannya.
3. Hak suara Pengelolaan adalah hak suara khusus anggota pemilik dalam mengatur hal-hal yang berkaitan dengan pengelolaan atas obyek kepemilikan bersama yang antara lain meliputi :
 - a. Pengoperasian
 - b. Pemeliharaan
 - c. Perbaikan fasilitas-fasilitas
4. Hak suara Anggota Pemilik Perhimpunan dimaksud dalam ayat 2 dan ayat 3 Pasal ini adalah besarnya setara dengan Nilai Perbandingan Proporsional yang melekat pada masing-masing Satuan Rumah Susun yang dimiliki oleh masing-masing anggota.
5. Hak suara Penghunian adalah hak suara setiap anggota penghuni dalam mengatur hubungan-hubungan kemasyarakatan antar penghuni, yaitu hak penetapan Tata Tertib hunian serta menyelenggarakan kegiatan-kegiatan kemasyarakatan lainnya.
6. Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat 5,

maka setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh 1 (satu) suara yang setara dan bukan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).

Pasal 20 **Hak Suara Anggota**

1. Sesuai dengan golongannya maka hak suara Anggota Perhimpunan adalah sebagai berikut :
 - a. Penghuni Pemilik mempunyai hak suara penghunian, hak suara kepemilikan dan hak suara pengelolaan;
 - b. Penghuni bukan Pemilik mempunyai hak suara penghunian saja; dan
 - c. Pemilik mempunyai hak suara kepemilikan dan hak suara pengelolaan.
2. Hak suara penghunian secara langsung diberikan kepada Penghuni bukan Pemilik, kecuali jika diperjanjikan secara khusus sebelumnya, maka hak suara ini tetap berada pada pihak Pemilik.
3. Hak suara pengelolaan dapat dialihkan oleh Pemilik kepada Penghuni bukan Pemilik dengan perjanjian khusus sebelumnya antara pihak Pemilik dengan Penghuni bukan Pemilik.
4. Hak suara kepemilikan dapat dikuasakan namun tidak dapat dialihkan kepada pihak lain dengan alasan apapun juga kecuali jika terjadi pengalihan kepemilikan Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.
5. Sesuai dengan ketentuannya masing-masing hak suara anggota dapat digunakan baik dalam proses pengambilan keputusan yang menyangkut kepentingan Perhimpunan secara keseluruhan maupun dalam proses pengambilan keputusan yang menyangkut kepentingan Kelompok Satuan Rumah Susun tertentu.

Pasal 21 **Penggunaan Hak Suara**

Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun tertentu menggunakan hak suaranya dalam proses pengambilan keputusan untuk kepentingan kelompoknya termasuk tetapi tidak terbatas pada hal :

1. Penetapan Tata Tertib hunian khusus dalam kelompoknya masing – masing.
2. Pemilihan wakil Kelompok dalam kepengurusan Perhimpunan.
3. Penetapan atau penunjukan Badan Pengelola untuk melaksanakan kegiatan pengelolaan masing-masing Kelompok Fasilitas Khusus yang ada.
4. Penetapan pemanfaatan, penambahan, perubahan maupun perbaikan dalam Kelompok Fasilitas Khusus masing – masing.
5. Penetapan besarnya Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Cadangan (*Sinking Fund*) untuk Kelompok Fasilitas Khusus masing – masing.

6. Penetapan penggunaan Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Cadangan (*Sinking Fund*) untuk Kelompok Fasilitas Khusus masing – masing.

B A B VIII
SUSUNAN ORGANISASI, PERSYARATAN,
KEWENANGAN DAN KEWAJIBAN PENGURUS PERHIMPUNAN

Pasal 22
Jenjang Organisasi Perhimpunan

Sehubungan dengan penggunaannya yang bersifat campuran, maka perlu disusun jenjang organisasi sebagai berikut :

1. **Organisasi Induk**, adalah Badan Perhimpunan yang menjadi payung bagi organisasi–organisasi Kelompok dibawahnya.
2. **Organisasi Kelompok**, adalah organisasi yang menangani kepentingan khusus masing–masing kelompok penggunaan yang memiliki otoritas yang otonom dan eksklusif dalam mengurus rumah tangga masing-masing secara mandiri yang selanjutnya disebut Badan Kelompok Satuan rumah Susun, yang terdiri dari :
 - a. Badan Kelompok Apartemen;
 - b. Badan Kelompok Shopping Mall;
 - c. Badan Kelompok Perkantoran; dan
 - d. Badan Kelompok Hotel
3. Setiap Badan kelompok mengutus wakilnya untuk turut serta dalam kepengurusan Badan Perhimpunan, dengan jumlah wakil yang sama untuk setiap Badan kelompok.

Pasal 23
Susunan Organisasi

1. Kegiatan sehari–hari Perhimpunan dilaksanakan oleh Pengurus Perhimpunan yang setidaknya terdiri dari :
 - a. 1 (satu) orang Ketua;
 - b. 1(satu) orang Wakil Ketua
 - c. 1 (satu) orang Sekretaris;
 - d. 1 (satu) orang Bendahara;
 - e. 1 (satu) orang Pengawas Pengelolaan.
2. Apabila perlu dapat dilakukan penambahan personel dan/atau divisi.

Pasal 24

Persyaratan Pengurus Perhimpunan

1. Yang dapat dipilih menjadi Pengurus Perhimpunan adalah para Anggota yang sah menurut hukum dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. Warga Negara Indonesia;
 - b. Sehat jasmani dan rohani;
 - c. Tidak dalam status menjalani pidana kurungan karena suatu tindak kriminal;
 - d. Tidak pernah tersangkut dengan organisasi yang dilarang oleh Pemerintah Indonesia;
 - e. Berusia minimal 21 (dua puluh satu) tahun;
 - f. Diutamakan anggota Pemilik yang menjadi penghuni di ONE PACIFIC PLACE;
 - g. Anggota berstatus Pemilik bukan Penghuni dapat juga dipilih sebagai Pengurus dengan syarat yang bersangkutan bersedia untuk aktif membantu menjalankan kegiatan organisasi serta masa huniannya masih tersisa paling sedikit 1 (satu) tahun lagi sejak pemilihan Anggota Badan Pengurus;
 - h. Dalam hal Pemilik perseorangan mengkuasakan kepada orang lain untuk melaksanakan hak-hak keanggotaannya maka wakil tersebut tidak dapat dipilih sebagai Anggota Badan Pengurus;
 - i. Dalam hal anggota berstatus Badan Hukum, maka dapat menunjuk wakilnya untuk dipilih menjadi anggota Badan Pengurus;
 - j. Ketentuan dalam butir (h) di atas tidak berlaku bagi Pemilik yang berbentuk Badan Hukum;
 - k. Mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik, berwawasan luas dan berdedikasi;
 - l. Mampu bekerjasama dengan sesama Anggota Badan Pengurus;
 - m. Mampu berinisiatif dan mencari sumber dana baik dari dalam maupun di luar guna memenuhi kebutuhan dan kepentingan Perhimpunan; dan
 - n. Mempunyai kepribadian jujur, bertanggung jawab, kreatif dan tanggap dalam segala permasalahan yang timbul.
3. Pengurus Perhimpunan dipilih dari dan oleh Anggota Perhimpunan dalam Rapat Umum yang khusus diadakan untuk itu.
4. Pengurus Perhimpunan dipilih berdasarkan azas musyawarah dan mufakat secara kekeluargaan. Apabila musyawarah dan mufakat tidak dapat tercapai, maka pemilihan dapat dilakukan dengan cara pemungutan suara terbanyak (*Voting*).

Pasal 25

Kewenangan Pengurus Perhimpunan

1. Membuat dan mengubah aturan Tata Tertib, Pengelolaan dan Penghunian serta menentukan kebijaksanaan Perhimpunan mengenai Kelompok Fasilitas Induk sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.
2. Memberi teguran dan sanksi kepada Anggota yang tidak mentaati ketentuan-ketentuan Perhimpunan termasuk akan tetapi tidak terbatas pada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta Tata Tertib Perhimpunan.
3. Mewakili Perhimpunan dalam kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan Badan Hukum lain di luar Perhimpunan termasuk di depan Pengadilan serta Instansi Pemerintah.
4. Mengajukan nilai Iuran Pengelolaan (*Service Charge*), Dana Cadangan (*Sinking Fund*) dan iuran-iuran lainnya yang layak dan wajar untuk dievaluasi dan disetujui oleh Badan Kelompok Satuan rumah Susun, terbatas pada Kelompok Fasilitas Induk yang kemudian disahkan dalam Rapat Umum Anggota Perhimpunan.
5. Menentukan penggunaan Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Cadangan (*Sinking Fund*) Kelompok Fasilitas Induk untuk hal yang belum dianggarkan karena sesuatu yang tidak dapat direncanakan atau tindakan mendesak yang harus dilaksanakan dengan segera untuk mempertahankan kelangsungan atau kelancaran operasional Rumah Susun serta peraturan pelaksanaannya yang diatur dalam Anggaran Rumah Tangga yang wajib dilaporkan kepada Anggota Perhimpunan dan kemudian dipertanggungjawabkan dalam Rapat Umum Anggota Perhimpunan.
6. Melakukan pendataan Anggota Perhimpunan.
7. Dalam hal Ketua dan/atau Sekretaris berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak lain, maka yang berhalangan dapat diwakili oleh pengurus lainnya yang ditunjuk berdasarkan Rapat Badan Pengurus Perhimpunan.
8. Membuat perjanjian-perjanjian dengan Pihak Ketiga mengenai Pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk Rumah Susun.
9. Mengawasi pekerjaan Badan Pengelola dalam pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk.
10. Menjadi Pengurus Sementara (*caretaker*) Kelompok Satuan Rumah Susun apabila terjadi perselisihan (*dispute*) antara pengurus, dan/atau tidak adanya titik temu dalam hal penyelesaian perselisihan dan berhak membentuk

Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun yang mana akan diatur selanjutnya dalam Anggaran Rumah Tangga.

11. Jika dipandang perlu, mengusulkan perubahan-perubahan dalam Anggaran Dasar maupun Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan pada Rapat Umum Anggota.
12. Meminta pengesahan dari Rapat Umum Anggota atas perubahan – perubahan dalam Anggaran Dasar maupun Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan serta Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Cadangan (*Sinking Fund*) bagi Kelompok Fasilitas Induk.
13. Melaksanakan kewenangan lain yang diberikan dalam Rapat Umum Anggota maupun Rapat Umum Luar Biasa.

Pasal 26 **Kewajiban Pengurus Perhimpunan**

1. Melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan serta tata tertib pengelolaan.
2. Memberikan pertanggungjawaban kepada seluruh Anggota dalam Rapat Umum Anggota atau Rapat Umum Luar Biasa Anggota.
3. Menyampaikan laporan kepada Anggota secara berkala pada saat Rapat Umum Anggota.
4. Menyelenggarakan tugas-tugas administrasi atas penghunian Rumah Susun.
5. Mengawasi pelaksanaan penghunian/penggunaan Satuan Rumah Susun dalam pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk Rumah Susun Hunian maupun Bukan Hunian agar penghuni/pengguna Satuan Rumah Susun mematuhi peraturan perundang – undangan yang berlaku, ketentuan – ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan Tata Tertib.
6. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Anggota atas Kelompok Fasilitas Induk Rumah Susun Hunian maupun Bukan Hunian berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Keputusan Rapat Umum Anggota, Keputusan Pengurus dan Tata Tertib.
7. Menjalin hubungan kerjasama secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan, dalam rangka lebih meningkatkan upaya mewujudkan tujuan Perhimpunan.
8. Membina Anggota ke arah kesadaran hidup bersama yang selaras, serasi dan seimbang dalam kehidupan di Rumah Susun dan lingkungannya.

9. Mengatur pelaksanaan kegiatan kemasyarakatan antar Anggota.
10. Membela kepentingan Perhimpunan baik ke dalam maupun ke luar.
11. Memberikan Pengarahan, masukan dan saran atas berbagai permasalahan yang muncul di tingkat kelompok satuan rumah susun.

B A B IX KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 27 Bentuk Kelompok Satuan Rumah Susun

Dalam pelaksanaan kegiatan Satuan Rumah Susun, masing-masing Kelompok Anggota Satuan Rumah Susun membentuk Badan Kelompok satuan Rumah Susun yang memiliki otoritas yang otonom dan eksklusif dalam mengurus rumah tangga masing-masing secara mandiri, sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat 2 Anggaran Dasar ini. Untuk itu maka akan ditunjuk masing - masing anggota Badan Kelompok Satuan Rumah Susun yang akan menangani kepentingan khusus termasuk tetapi tidak terbatas pada mewakili masing-masing Kelompok Satuan rumah Susun.

Pasal 28 Susunan Kelompok Satuan Rumah Susun

14. Badan Kelompok Satuan Rumah Susun terdiri dari :
 - a. 1 (satu) orang Ketua;
 - b. 1(satu) orang Wakil ketua;
 - c. 1 (satu) orang Sekretaris;
 - d. 1 (satu) orang Bendahara;
 - e. 1 (satu) orang Pengawas Pengelolaan; dan
15. Apabila perlu dapat dilakukan penambahan ataupun pengurangan anggota pengurus dan/atau divisi sesuai kebutuhan masing-masing kelompok dan berdasarkan keputusan masing-masing kelompok.

Pasal 29 Persyaratan Pengurus Badan Kelompok Satuan Rumah Susun

1. Yang dapat dipilih menjadi Pengurus adalah para Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun yang sah menurut hukum dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Warga Negara Indonesia;

- b. Sehat jasmani dan rohani;
 - c. Tidak dalam status menjalani pidana kurungan karena suatu tindak kriminal;
 - d. Tidak pernah tersangkut dengan organisasi yang dilarang oleh Pemerintah Indonesia;
 - e. Berusia minimal 21 (dua puluh satu) tahun;
 - f. Diutamakan anggota Pemilik yang menjadi penghuni di ONE PACIFIC PLACE;
 - g. Anggota berstatus Pemilik bukan Penghuni dapat juga dipilih sebagai Pengurus dengan syarat yang bersangkutan bersedia untuk aktif membantu menjalankan kegiatan organisasi serta masa huniannya masih tersisa paling sedikit 1 (satu) tahun lagi sejak pemilihan Anggota Badan Pengurus;
 - h. Dalam hal Pemilik perseorangan mengkuasakan kepada orang lain untuk melaksanakan hak – hak keanggotaannya maka wakil tersebut tidak dapat dipilih sebagai Anggota Badan Pengurus;
 - i. Dalam hal anggota berstatus Badan Hukum, maka dapat menunjuk wakilnya untuk dipilih menjadi anggota Badan Pengurus;
 - j. Mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik, berwawasan luas dan berdedikasi;
 - k. Mampu bekerjasama dengan sesama Anggota Badan Kelompok satuan rumah Susun;
 - l. Mampu berinisiatif dan mencari sumber dana baik dari dalam maupun di luar guna memenuhi kebutuhan dan kepentingan Perhimpunan; dan
 - m. Mempunyai kepribadian jujur, bertanggung jawab, kreatif dan tanggap dalam segala permasalahan yang timbul.
2. Pengurus dipilih dari dan oleh Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun dalam Rapat Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun yang khusus diadakan untuk itu.
 16. Pengurus dipilih berdasarkan azas musyawarah dan mufakat secara kekeluargaan. Apabila musyawarah dan mufakat tidak dapat tercapai, maka pemilihan dapat dilakukan dengan cara pemungutan suara terbanyak (*Voting*).
 17. Ketentuan – ketentuan mengenai pemilihan pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun akan diatur dalam Anggaran Rumah Tangga.

Pasal 30

Tugas Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun

1. Melaksanakan pemeliharaan, kebersihan dan keamanan atas Kelompok Fasilitas Khusus dalam lingkungan masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun dan tidak terbatas pada Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan peruntukannya dan kebutuhannya.

2. Memberikan laporan secara berkala kepada anggota masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun sekurang – kurangnya setiap 3 (tiga) bulan sekali.
3. Melaksanakan tugas – tugas yang ditentukan dalam Rapat Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun.
4. Mempertanggungjawabkan kepada Anggota masing-masing Kelompok Satuan rumah Susun tentang kewenangan Pengurus sebagai wakil masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun dalam Rapat Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun.

Pasal 31

Hak dan Kewenangan Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun

1. Menetapkan Tata Tertib Induk dan Tata Tertib Khusus dan aturan-aturan lainnya untuk disahkan dalam Rapat Umum Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun khususnya untuk kepentingan masing-masing Kelompok satuan Rumah Susun.
2. Mengevaluasi dan menyatakan persetujuannya terhadap Iuran Pengelolaan (*Service Charge*), Dana Cadangan (*Sinking Fund*) dan iuran–iuran lainnya yang layak dan wajar sebagaimana diajukan oleh Pihak Pengurus Perhimpunan, terbatas pada Kelompok Fasilitas Induk untuk disahkan dalam Rapat Umum Anggota Perhimpunan.
3. Memberikan usulan atau masukan kepada Pengurus Perhimpunan dalam penetapan pengumpulan maupun penggunaan Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Cadangan (*Sinking Fund*) terhadap kelompok fasilitas Induk untuk peningkatan manfaat serta kualitas pelayanan melalui pengadaan, pembangunan, perbaikan atau modifikasi dari Fasilitas – fasilitas Induk yang ada di ONE PACIFIC PLACE yang kemudian akan diputuskan dalam Rapat Umum Anggota Perhimpunan.
4. Menentukan nilai Iuran Pengelolaan (*Service Charge*), Dana Cadangan (*Sinking Fund*) dan iuran – iuran lainnya yang layak dan wajar untuk Kelompok Fasilitas Khusus yang selanjutnya disahkan oleh Pengurus Perhimpunan dalam Rapat Umum Anggota Perhimpunan.
5. Melaksanakan kewenangan lainnya yang diberikan atau dikuasakan oleh anggota masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun sesuai dengan Hasil Rapat Anggota Kelompok.

B A B X
MASA JABATAN PENGURUS

Pasal 32
Masa Jabatan Pengurus

Masa jabatan kepengurusan Perhimpunan dan Kelompok Satuan Rumah Susun adalah 5 (lima) tahun sejak tanggal pengesahan Pengurus Perhimpunan oleh Rapat Umum Anggota atau sejak tanggal pengesahan Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun oleh Rapat Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun dan dapat dipilih kembali dalam masa jabatan berikutnya.

B A B XI
BADAN PENGELOLA

Pasal 33
Bentuk Pengelolaan

1. Bahwa demi pertimbangan efisiensi serta efektivitas maka segenap kegiatan pengelolaan atas Kelompok Fasilitas Induk di seluruh Lingkungan Rumah Susun ONE PACIFIC PLACE harus dilakukan secara terpadu oleh Pengurus Perhimpunan dengan menunjuk Badan Pengelola bagi pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk; dan
2. Bahwa pelaksanaan kegiatan pengelolaan untuk segenap Fasilitas Khusus dilakukan oleh masing-masing Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun dengan menunjuk Badan Pengelola profesional guna mengurus pengelolaan masing-masing Kelompok Fasilitas Khusus yang ada tersebut.

Pasal 34
Syarat Badan Pengelola

1. Yang dapat dicalonkan sebagai Badan Pengelola :
 - b. Berbadan Hukum Indonesia;
 - c. Mempunyai pengalaman dalam mengelola gedung-gedung bertingkat lainnya yang secara kualitas setara dengan gedung-gedung di ONE PACIFIC PLACE;
 - d. Mempunyai tenaga-tenaga ahli yang cukup;
 - e. Sanggup menyediakan sendiri semua sarana maupun perlengkapan kerja yang memadai untuk mendukung pelaksanaan tugas pengelolaan yang baik dan profesional; dan
 - f. Mempunyai modal yang mencukupi untuk mendukung kelancaran pelaksanaan tugas pengelolaan.

2. Adapun tata cara penunjukan Badan Pengelola akan diatur lebih lanjut dalam Anggaran Rumah Tangga (ART-PPRS-OPP).

Pasal 35 **Tugas Badan Pengelola**

1. Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan Rumah Susun dan lingkungannya pada Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan peruntukannya dan kebutuhannya.
2. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai peruntukannya.
3. Memberikan laporan secara berkala kepada Pengurus Perhimpunan atau Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun sekurang – kurangnya setiap 3 (tiga) bulan sekali.
4. Melaksanakan tugas–tugas yang diberikan oleh Pengurus Perhimpunan atau Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun sesuai dengan perjanjian.
5. Mempertanggungjawabkan kepada Pengurus Perhimpunan atau Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun tentang penyelenggaraan pengelolaan.

Pasal 36 **Hak dan Kewenangan Badan Pengelola**

1. Hak dan kewenangan Badan Pengelola Perhimpunan :
 - a. Membantu Pengurus Perhimpunan dalam penyusunan Tata Tertib bagi Perhimpunan dan aturan–aturan lainnya untuk ditetapkan oleh Pengurus Perhimpunan;
 - b. Memungut Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Cadangan (*Sinking Fund*) serta iuran lainnya bagi pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk Rumah Susun Hunian maupun Bukan Hunian dari seluruh Anggota Perhimpunan;
 - c. Hak dan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dan ayat 2 Pasal ini harus dengan persetujuan Pengurus Perhimpunan;
 - d. Memberikan usulan atau masukan dalam penetapan pengumpulan maupun penggunaan Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Cadangan (*Sinking Fund*) untuk peningkatan manfaat serta kualitas pelayanan pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk Rumah Susun Hunian maupun Bukan Hunian melalui pengadaan, pembangunan, perbaikan atau modifikasi dari Fasilitas – fasilitas Induk yang ada di ONE PACIFIC PLACE;

- e. Melaksanakan kewenangan lainnya yang diberikan atau dikuasakan oleh Perhimpunan atau Badan Pengurus yang tertuang dalam Perjanjian Kerja Pengelolaan.
2. Hak dan kewenangan Badan Pengelola Kelompok Satuan Rumah Susun :
 - a. Membantu Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun dalam penyusunan Tata Tertib bagi Kelompok Satuan Rumah Susun dan aturan – aturan lainnya untuk ditetapkan oleh Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun;
 - b. Memungut Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Cadangan (*Sinking Fund*) serta iuran lainnya bagi pengelolaan Kelompok Fasilitas Khusus dari seluruh Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
 - c. Hak dan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dan ayat 2 Pasal ini harus dengan persetujuan Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun;
 - d. Memberikan usulan atau masukan dalam penetapan pengumpulan maupun penggunaan Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Cadangan (*Sinking Fund*) untuk peningkatan manfaat serta kualitas pelayanan pengelolaan Kelompok Fasilitas Khusus melalui pengadaan, pembangunan, perbaikan atau modifikasi dari Kelompok Fasilitas Khusus yang ada di ONE PACIFIC PLACE;
 - e. Melaksanakan kewenangan lainnya yang diberikan atau dikuasakan oleh Badan Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun yang tertuang dalam Perjanjian Kerja Pengelolaan.

B A B XII MUSYAWARAH DAN RAPAT - RAPAT

Pasal 37 Jenis Rapat

1. Seluruh keputusan dalam Rapat Umum Anggota dan Rapat Badan Pengurus didasarkan pada azas musyawarah dan mufakat secara kekeluargaan, apabila musyawarah dan mufakat tidak tercapai maka pengambilan keputusan dapat dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak (*voting*).
2. Rapat – rapat Perhimpunan terdiri dari :
 - a. Rapat Umum Anggota
 - b. Rapat Umum Anggota Luar Biasa
 - c. Rapat Pengurus
3. Istilah Rapat Umum Perhimpunan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga berarti Rapat Umum Anggota dan Rapat Umum Anggota Luar Biasa, kecuali dengan tegas dinyatakan lain.

Pasal 38

Rapat Umum Perhimpunan

Rapat Umum Perhimpunan adalah forum kewenangan tertinggi Perhimpunan yang menentukan kebijaksanaan organisasi untuk :

1. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan termasuk segala perubahannya.
2. Memilih, menetapkan maupun memberhentikan Badan Pengurus Perhimpunan.
3. Menyusun program kerja Perhimpunan.
4. Meminta, menilai serta mengambil keputusan atas pertanggung jawaban Badan Pengurus Perhimpunan.
5. Mengesahkan penunjukan Badan Pengelola.
6. Mengesahkan penetapan nilai Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Cadangan (*Sinking Fund*) bagi Kelompok Fasilitas Induk yang ditetapkan oleh Pengurus Perhimpunan serta telah dievaluasi juga disetujui oleh Badan Kelompok Satuan rumah Susun dan Kelompok Fasilitas Khusus yang ditetapkan oleh Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun termasuk penyesuaiannya.
7. Mengesahkan penetapan jenis sanksi serta tindakan kepada Anggota Perhimpunan yang melakukan pelanggaran terhadap Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Tata Tertib Hunian maupun ketentuan – ketentuan Perhimpunan lainnya

Pasal 39

Rapat Pengurus

Rapat Pengurus adalah rapat yang diadakan dan dihadiri oleh Anggota Pengurus dengan agenda hal – hal yang menyangkut pelaksanaan tugas – tugas Pengurus.

Pasal 40

Rapat Anggota Kelompok

1. Rapat Anggota Kelompok adalah rapat yang diadakan untuk membicarakan hal – hal khusus sehubungan dengan kepentingan masing – masing Kelompok Satuan Rumah Susun termasuk diantaranya adalah penunjukan wakil kelompok yang bersangkutan dalam Pengurus Perhimpunan.
2. Rapat Anggota Kelompok diadakan dan dihadiri oleh para anggota Kelompok Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.

3. Ketentuan – ketentuan mengenai Rapat Anggota Kelompok akan diatur dalam Anggaran Rumah Tangga.

Pasal 41
Peserta Rapat Umum Perhimpunan

Rapat Umum Perhimpunan dapat dihadiri oleh seluruh Anggota Perhimpunan yang terdiri dari Penghuni Pemilik, Penghuni bukan Pemilik (dengan Surat Kuasa dari Pemilik) dan Pemilik Satuan Rumah Susun.

B A B XIII
KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN

Pasal 42
Kuorum Rapat Umum

1. Rapat Umum Perhimpunan dinyatakan sah dan segala keputusan – keputusan yang diambilnya mengikat seluruh Anggota Perhimpunan apabila jumlah Hak Suara Kepemilikan dari Penghuni Pemilik dan Penghuni Bukan Pemilik baik yang hadir langsung maupun yang diwakilkan telah mencapai **minimal 50% + 1 (lima puluh persen plus satu) dari total Nilai Perbandingan Proporsional, dengan ketentuan dalam kuorum tersebut terdapat wakil dari masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun minimal sebanyak 10% (sepuluh persen) dari total Nilai Perbandingan Proporsional One Pacific Place untuk setiap Kelompok Satuan Rumah Susun.**
2. Bahwa undangan untuk menghadiri Rapat Umum Perhimpunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus disampaikan kepada pemilik dan penghuni paling lambat 15 (lima belas) hari kerja sebelum penyelenggaraan Rapat Umum Perhimpunan.
3. Jika Anggota Perhimpunan yang hadir belum mencapai kuorum sebagaimana yang ditentukan dalam ayat 1 Pasal ini maka rapat ditunda maksimum 2 (dua) kali kesempatan yang masing – masing lamanya adalah 30 (tiga puluh) menit untuk memenuhi ketentuan kuorum tersebut.
4. Jika setelah 2 (dua) kali penundaan rapat tersebut sebagaimana yang ditentukan oleh ayat (3) Pasal ini, kuorum masih belum dapat dicapai maka Ketua Badan Pengurus Perhimpunan menyatakan Rapat Umum tidak dapat diselenggarakan dan menunda Rapat Umum Perhimpunan sampai batas waktu selama-lamanya 30 (tiga puluh) hari.

5. Undangan kedua untuk menghadiri Rapat Umum Perhimpunan akibat tidak tercapainya kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pasal ini disampaikan kepada pemilik dan penghuni paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum penyelenggaraan Rapat Umum Perhimpunan.
6. Bila pada undangan kedua ini jumlah Hak Suara Kepemilikan Penghuni Pemilik dan Penghuni Bukan Pemilik baik yang hadir langsung maupun yang diwakilkan belum memenuhi kuorum pada penyelenggaraan Rapat Umum Perhimpunan kedua maka Ketua Badan Pengurus Perhimpunan akan menunda pembukaan Rapat Umum Perhimpunan maksimal 2x30 (dua kali tiga puluh menit).
7. Bila sampai batas waktu penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Pasal ini jumlah peserta yang hadir belum memenuhi kuorum maka Badan Pengurus perhimpunan diperkenankan untuk mengambil inisiatif untuk tetap melaksanakan Rapat Anggota Kelompok dan pengambilan keputusan yang sah dengan jumlah Hak Suara Kepemilikan yang ada pada waktu itu.
8. Ketentuan mengenai jangka waktu penyampaian undangan Rapat Umum Perhimpunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan ayat (5) Pasal ini terhitung sejak tanggal diterimanya undangan Rapat Umum Perhimpunan oleh pemilik dan/atau penghuni dalam hal undangan disampaikan secara langsung atau sejak tanggal pengiriman dalam hal undangan tersebut dikirim lewat POS.

Pasal 43 **Kuorum Rapat Anggota Kelompok**

1. Rapat Anggota Kelompok dinyatakan sah dan segala keputusan – keputusan yang diambilnya mengikat seluruh Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun yang bersangkutan apabila jumlah Hak Suara Kepemilikan dari Penghuni Pemilik dan Penghuni Bukan Pemilik baik yang hadir langsung maupun yang diwakilkan telah mencapai lebih dari 50% (lima puluh persen) dari total Nilai Perbandingan Proporsional Kelompok Satuan Rumah Susun.
2. Bahwa undangan untuk menghadiri Rapat Anggota Kelompok sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus disampaikan kepada pemilik dan/ atau penghuni paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum penyelenggaraan Rapat Anggota Kelompok. Ketentuan mengenai jangka waktu penyampaian undangan Rapat Anggota Kelompok sebagaimana dimaksud pada ayat ini terhitung sejak tanggal diterimanya undangan Rapat Anggota Kelompok oleh pemilik dan/atau penghuni dalam hal undangan disampaikan secara langsung atau sejak tanggal pengiriman dalam hal undangan dikirim lewat POS.
3. Jika Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun yang hadir belum mencapai kuorum sebagaimana yang ditentukan dalam ayat (1) Pasal ini maka rapat ditunda maksimum 2 (dua) kali kesempatan yang masing-masing lamanya adalah 30 (tiga puluh) menit untuk memenuhi ketentuan kuorum tersebut.

4. Jika setelah 2 (dua) kali penundaan rapat tersebut sebagaimana yang ditentukan ayat (3) Pasal ini, kuorum masih belum dapat dicapai maka Badan Pengurus Kelompok diperkenankan untuk mengambil inisiatif untuk tetap melaksanakan Rapat Anggota Kelompok dan pengambilan keputusan yang sah dengan jumlah Hak Suara Kepemilikan yang ada pada waktu itu.

Pasal 44 **Pengambilan Keputusan**

Pengambilan keputusan dalam Rapat Umum Perhimpunan diluar keputusan untuk perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dapat dilakukan:

1. Dengan cara pernyataan setuju atas keputusan yang diambil :
Keputusan rapat adalah sah dan mengikat jika keputusan tersebut disetujui oleh Anggota Perhimpunan yang hadir dengan Jumlah Hak Suara Terbanyak dengan **ketentuan keputusan tersebut disetujui oleh minimal sebanyak 10% (sepuluh persen) dari total Nilai Perbandingan Proporsional One Pacific Place untuk setiap Kelompok Satuan Rumah Susun**
2. Dalam hal tidak terpenuhinya ketentuan adanya persetujuan minimal sebanyak 10% (sepuluh persen) dari total Nilai Perbandingan Proporsional One Pacific Place untuk setiap kelompok Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, maka pengambilan keputusan tersebut dianggap tidak sah, sehingga Rapat Umum Perhimpunan harus ditunda dan mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 42.
3. Pengambilan keputusan dengan menggunakan Hak Suara dalam Rapat Umum Perhimpunan harus mengikuti jenis permasalahannya yaitu yang digolongkan dalam kepemilikan, pengelolaan maupun penghunian sebagaimana yang diatur dalam Ketentuan Pasal 19 tentang Jenis Hak Suara;
4. Khusus mengenai pengambilan keputusan untuk menentukan besarnya Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Cadangan (*Sinking Fund*) terhadap kelompok fasilitas induk maka harus disetujui oleh **minimal 50% + 1 (lima puluh persen plus satu) dari total Nilai Perbandingan Proporsional, dengan ketentuan dalam persetujuan tersebut terdapat wakil dari masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun minimal sebanyak 10% (sepuluh persen) dari total Nilai Perbandingan Proporsional One Pacific Place untuk setiap Kelompok Satuan Rumah Susun.**
5. Bahwa pengambilan keputusan harus dilakukan dengan memperhatikan aspirasi dari segenap Satuan Kelompok Rumah Susun sehingga keputusan yang diambil benar-benar efektif pelaksanaannya.

B A B XIV
KEUANGAN DAN HARTA KEKAYAAN PERHIMPUNAN

Pasal 45
K e u a n g a n

1. Pengelolaan terhadap keuangan Perhimpunan dan Kelompok Satuan Rumah Susun dilakukan secara terpisah yang realisasinya akan diatur lebih lanjut dalam Anggaran Rumah Tangga;
2. Keuangan Perhimpunan diperoleh dari Iuran Anggota antara lain :
 - a. Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Cadangan (*Sinking Fund*) Kelompok Fasilitas Induk; dan
 - b. Usaha – usaha lainnya yang sah
3. Keuangan Kelompok Satuan Rumah Susun diperoleh dari Iuran Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun antara lain :
 - a. Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Cadangan (*Sinking Fund*) Kelompok Fasilitas Khusus; dan
 - b. Usaha-usaha lainnya yang sah
4. Iuran sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 2 dan 3 Pasal ini akan diatur lebih lanjut dalam Anggaran Rumah Tangga dan/atau dalam Peraturan Khusus dengan memperhatikan hal – hal yang mencerminkan keadilan.

Pasal 46
Harta Kekayaan Perhimpunan

1. Harta kekayaan Perhimpunan meliputi :
 - a. Semua obyek kepemilikan bersama yang merupakan Kelompok Fasilitas Khusus yang ada di dalam lingkungan ONE PACIFIC PLACE;
 - b. Semua iuran – iuran dan pembayaran – pembayaran seperti yang dimaksud dalam Pasal 45 ayat 2 di atas;
 - c. Semua dana dan barang yang berasal dari sumbangan Anggota atau bukan Anggota yang sifatnya tidak mengikat; dan
 - d. Semua hasil usaha bersih yang sah dari Perhimpunan.
2. Harta Kekayaan Perhimpunan berbentuk :
 - a. Harta Kekayaan yang berbentuk barang; dan
 - b. Harta Kekayaan yang berbentuk dana yaitu uang tunai, giro, tabungan, deposito maupun bentuk – bentuk investasi bebas resiko lainnya.

3. Seluruh Harta Kekayaan Perhimpunan berikut perubahan–perubahannya dicatat dalam Buku Daftar Kekayaan Perhimpunan.

Pasal 47 **Pengelompokan Kekayaan Perhimpunan**

1. Oleh karena adanya fasilitas – fasilitas yang bersifat terbatas, yang hanya digunakan oleh Kelompok Anggota tertentu saja, maka demi penerapan azas keseimbangan yang seadil – adilnya antara hak–hak dan kewajiban–kewajiban masing–masing anggota juga selain dilakukan pengelompokan anggota perlu pula dilakukan pengelompokan fasilitas khusus sebagai berikut:
 - a. Kelompok Fasilitas Apartemen;
 - b. Kelompok Fasilitas Shopping Mall;
 - c. Kelompok Fasilitas Perkantoran; dan
 - d. Kelompok Fasilitas Hotel
2. Sebagai akibat dari adanya pengelompokan fasilitas khusus tersebut maka setiap Kelompok Anggota mempunyai hak dan kewajiban atas Harta Kekayaan Perhimpunan yang tidak sama, dengan demikian seluruh Harta Kekayaan Perhimpunan harus dicatatkan secara terpisah untuk masing – masing kelompok.

Pasal 48 **Penggunaan Harta Kekayaan Perhimpunan**

Harta Kekayaan Perhimpunan dapat digunakan untuk :

1. Pembiayaan penggantian peralatan, perbaikan besar, modifikasi dan sejenisnya, sebagaimana yang dimaksudkan dalam pembentukan Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Cadangan (*Sinking Fund*);
2. Pembiayaan kegiatan – kegiatan organisasi Perhimpunan; dan
3. Penggunaan lainnya sesuai dengan yang ditetapkan dalam Rapat Umum Perhimpunan.
4. Pembiayaan Fasilitas/utilitas yang dimanfaatkan bersama-sama dan wajib ditanggung secara bersama-sama oleh seluruh Kelompok Rumah Susun (*shared cost*), ditetapkan berdasarkan manfaat yang diterima oleh masing–masing Kelompok satuan rumah Susun, selanjutnya diatur dalam Anggaran Rumah Tangga

Pasal 49 Tahun Buku

Untuk pertama kalinya Tahun Buku Perhimpunan akan dimulai pada tanggal dan ditutup pada tanggal, dan untuk tahun – tahun selanjutnya dimulai setiap tanggal 1 (satu) Januari dan ditutup pada tanggal 31 (tigapuluh satu) Desember tahun yang sama.

B A B XV HUBUNGAN DENGAN PIHAK – PIHAK TERKAIT

Pasal 50 Hubungan dengan Pihak – pihak Terkait

1. Perhimpunan menjalin hubungan kerjasama baik secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak – pihak terkait sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang – undangan, dalam rangka lebih meningkatkan upaya mewujudkan tujuan Perhimpunan.
2. Hubungan kerjasama sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. Meminta bantuan Dinas Perumahan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dan pihak – pihak dan atau instansi – instansi Pemerintah terkait lainnya, dalam menerapkan sanksi – sanksi bagi Anggota yang tidak mematuhi Tata Tertib Hunian dan ketentuan yang berlaku dalam pengelolaan Rumah Susun.
 - b. Bekerja sama dengan pihak – pihak Non Pemerintah lainnya yang terkait dalam hal pengelolaan Rumah Susun.

B A B XVI PERUBAHAN ANGGARAN DASAR

Pasal 51 Perubahan Anggaran Dasar

1. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan dapat diubah jika dikehendaki oleh Anggota Pemilik dan dilakukan melalui Rapat Umum Anggota maupun Rapat Umum Anggota Luar Biasa yang dihadiri langsung oleh Anggota Pemilik dan Anggota Penghuni Pemilik yang mewakili **minimal 50% + 1 (lima puluh persen plus satu) dari total Nilai Perbandingan Proporsional, dengan ketentuan dalam kuorum tersebut terdapat wakil dari masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun minimal sebanyak 10% (sepuluh persen) dari total Nilai Perbandingan Proporsional One Pacific Place untuk setiap Kelompok Satuan Rumah Susun.**

2. Keputusan tentang perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang dilakukan di dalam Rapat Umum Anggota maupun Rapat Umum Luar Biasa Anggota dinyatakan sah apabila didukung **minimal 50% + 1 (lima puluh persen plus satu) dari total Nilai Perbandingan Proporsional, dengan ketentuan dalam kuorum tersebut terdapat wakil dari masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun minimal sebanyak 10% (sepuluh persen) dari total Nilai Perbandingan Proporsional One Pacific Place untuk setiap Kelompok Satuan Rumah Susun.**

B A B XVII PEMBUBARAN PERHIMPUNAN

Pasal 52 Pembubaran Perhimpunan

1. Perhimpunan tidak dapat dibubarkan oleh Anggota dan hanya dapat bubar dengan sendirinya jika Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berakhir karena :
 - a. Hak atas Tanah Bersamanya hapus;
 - b. Hak atas Tanah Bersamanya tidak dapat diperpanjang dan/atau diperbaharui lagi;
 - c. Tanah Bersamanya lenyap; dan/atau
 - d. Bangunan Rumah Susunnya tidak ada lagi
2. Jika Perhimpunan bubar karena salah satu sebab sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini, maka harus diselenggarakan Rapat Umum Anggota Luar Biasa untuk membentuk tim likuidasi yang akan menangani penyelesaian atas sisa Asset/Harta Kekayaan Perhimpunan maupun kewajiban – kewajiban yang ada serta langkah – langkah selanjutnya yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang ada dengan melihat kenyataan yang ada.

Pasal 53 Keterikatan Anggota Perhimpunan Pada Peraturan

Setiap Anggota Penghuni Pemilik, Penghuni Bukan Pemilik maupun Pemilik Satuan Rumah Susun di Lingkungan Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian ONE PACIFIC PLACE dianggap telah menyetujui dan tunduk serta terikat pada Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Tata Tertib Hunian, peraturan – peraturan dan keputusan – keputusan yang telah dan akan ditetapkan kemudian oleh Perhimpunan.

B A B XVIII
PERATURAN PERALIHAN DAN PENUTUP

Pasal 54
Peraturan Peralihan

1. Sebelum Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan belum ada atau belum disahkan oleh instansi yang berwenang maka yang berlaku adalah Tata Tertib Hunian yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sementara/Badan Pengelola Sementara dan Rancangan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
2. Selama Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun belum dapat diterbitkan atas nama Pemilik, maka untuk kepentingan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat 1 dan ayat 2 Undang – undang Nomor 16 Tahun 1985 juncto Pasal 58 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, Perhimpunan dapat menerima Akta Jual Beli dan Pindahan Hak atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah lunas pembayarannya dan yang telah menandatangani Berita Acara Penyerahan (BAP).
3. Untuk pertama kali ditunjuk PT. Pacific Place Jakarta, sebagai Badan Pengelola untuk Kelompok Fasilitas Induk.
4. Badan Pengelola diberikan hak untuk melakukan tindakan – tindakan hukum yang mengikat Anggota dalam suatu perjanjian pengelolaan dengan Pengurus.
5. Segala ketentuan mengenai perjanjian antara Badan Pengelola dengan Perhimpunan akan mengikat serta wajib untuk dilaksanakan oleh seluruh Anggota.

Pasal 55
Badan Pengurus Yang Pertama

1. Untuk pertama kali ditetapkan dalam Rapat Umum Anggota tanggal 3 Maret 2010 Anggota Badan Pengurus Perhimpunan adalah sebagai berikut:

a. Ketua : Tuan
Pekerjaan :
tempat tinggal :
No. KTP :

b. Wakil Ketua I : Tuan
Pekerjaan :

tempat tinggal :
No. KTP :

c. Wakil Ketua II : Tuan
Pekerjaan :
tempat tinggal :
No. KTP :

d. Sekretaris : Tuan
Pekerjaan :
tempat tinggal :
No. KTP :

e. Wakil Sekretaris : Tuan
Pekerjaan :
tempat tinggal :
No. KTP :

f. Bendahara : Tuan
Pekerjaan :
tempat tinggal :
No. KTP :

g. Wakil Bendahara : Tuan
Pekerjaan :
tempat tinggal :
No. KTP :

h. Pengawas : Tuan
Pekerjaan :
tempat tinggal :
No. KTP :

i. Pengawas : Tuan
Pekerjaan :
tempat tinggal :
No. KTP :

2. Tanpa mengurangi arti Pasal 27 Anggaran Dasar ini, masa bakti Pengurus yang pertama kali ditetapkan ini berakhir pada tanggal 03 Maret 2015
3. Susunan Pengurus Kelompok yang pertama kali diatur di dalam ketentuan kelompoknya masing-masing.

Pasal 56
P e n u t u p

1. Segala sesuatu yang tidak atau belum cukup diatur dalam Anggaran Dasar ini, akan diatur dalam Anggaran Rumah Tangga, Tata Tertib Pengelolaan atau akan diputuskan oleh Rapat Pengurus perhimpunan maupun kelompok masing-masing.
2. Segala sesuatu yang diatur dalam ketentuan umum Anggaran Dasar ini, berlaku juga bagi Anggaran Rumah Tangga.
3. Anggaran Dasar ini mulai berlaku sejak tanggal disahkan.

Disahkan di : Jakarta
Pada tanggal : 03 Maret 2010

**Perhimpunan Penghuni
Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian
ONE PACIFIC PLACE**

.....
K e t u a

.....
Sekretaris



ANGGARAN RUMAH TANGGA

**PERHIMPUNAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN
HUNIAN dan BUKAN HUNIAN
(ART PPRSHBH OPP)**

**ONE PACIFIC PLACE
JAKARTA**

DAFTAR ISI

PENDAHULUAN	5
BAB I KEANGGOTAAN	5
Pasal 1 KEANGGOTAAN PERHIMPUNAN DAN TATA CARA PENERIMAAN ANGGOTA ...	5
Pasal 2 BERAKHIRNYA STATUS KEANGGOTAAN	7
BAB II KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN	7
Pasal 3 KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN	7
BAB III BADAN PENGURUS PERHIMPUNAN	7
Pasal 4 PEMBAGIAN TUGAS ANGGOTA BADAN PENGURUS PERHIMPUNAN	7
Pasal 5 RAPAT BADAN PENGURUS PERHIMPUNAN	9
Pasal 6 LAPORAN BADAN PENGURUS PERHIMPUNAN	11
Pasal 7 BERAKHIRNYA MASA JABATAN ANGGOTA BADAN PENGURUS PERHIMPUNAN.....	12
BAB IV BADAN PENGURUS KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN	13
Pasal 8 PEMBAGIAN TUGAS ANGGOTA BADAN PENGURUS KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN	13
Pasal 9 RAPAT BADAN PENGURUS KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN	15
Pasal 10 LAPORAN BADAN PENGURUS KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN.	17
Pasal 11 BERAKHIRNYA MASA JABATAN ANGGOTA BADAN PENGURUS KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN	18
BAB V PENGELOLAAN PERHIMPUNAN	19
Pasal 12 BADAN PENGELOLA PERHIMPUNAN	19
Pasal 13 TUGAS, HAK DAN KEWENANGAN BADAN PENGELOLA PERHIMPUNAN	20
Pasal 14 JASA PENGELOLA	20
Pasal 15 PERJANJIAN PENGELOLAAN PERHIMPUNAN	20
BAB VI PENGELOLAAN KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN	21

Pasal 16 BADAN PENGELOLA KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN	21
Pasal 17 TUGAS, HAK DAN KEWENANGAN BADAN PENGELOLA KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN	22
Pasal 18 JASA PENGELOLA	22
Pasal 19 PERJANJIAN PENGELOLAAN KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN	23
BAB VII RAPAT ANGGOTA PERHIMPUNAN	23
Pasal 20 RAPAT ANGGOTA PERHIMPUNAN	23
Pasal 21 RAPAT TAHUNAN ANGGOTA PERHIMPUNAN	23
Pasal 22 RAPAT ANGGOTA LUAR BIASA	24
Pasal 23 TEMPAT DAN PANGGILAN RAPAT ANGGOTA PERHIMPUNAN	25
Pasal 24 KETUA RAPAT ANGGOTA PERHIMPUNAN	25
Pasal 25 HAK SUARA DALAM RAPAT ANGGOTA PERHIMPUNAN	26
Pasal 26 KEPUTUSAN RAPAT ANGGOTA PERHIMPUNAN	26
BAB VIII RAPAT ANGGOTA KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN	28
Pasal 27 RAPAT ANGGOTA KELOMPOK	28
Pasal 28 RAPAT TAHUNAN ANGGOTA KELOMPOK	28
Pasal 29 RAPAT ANGGOTA KELOMPOK LUAR BIASA	29
Pasal 30 TEMPAT DAN PANGGILAN RAPAT ANGGOTA KELOMPOK	29
Pasal 31 KETUA RAPAT ANGGOTA KELOMPOK	30
Pasal 32 KEPUTUSAN RAPAT ANGGOTA KELOMPOK	30
BAB IX KEUANGAN	31
Pasal 33 PENDAPATAN DAN PENGELUARAN	31
Pasal 34 REKENING BANK	34
Pasal 35 PEMBUKUAN	34

Pasal 36 PENYUSUNAN ANGGARAN	35
BAB X TATA CARA PEMINDAHAN HAK PEMILIKAN, PEMBEBANAN ATAU PENYERAHAN HAK PENGGUNAAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN.....	36
Pasal 37 TATA CARA PEMINDAHAN HAK PEMILIKAN	36
Pasal 38 TATA CARA PEMBEBANAN	36
Pasal 39 TATA CARA PENYERAHAN HAK PENGGUNAAN	37
Pasal 40 BIAYA-BIAYA	37
Pasal 41 SYARAT PENDAFTARAN ANGGOTA PEMILIK BARU	37
Pasal 42 SYARAT PENDAFTARAN ANGGOTA PENGHUNI BARU	38
BAB XI PERPANJANGAN ATAU PEMBAHARUAN HAK ATAS TANAH	38
Pasal 43 PERPANJANGAN ATAU PEMBAHARUAN HAK ATAS TANAH	38
BAB XII TATA TERTIB PENGHUNIAN	39
Pasal 44 TATA TERTIB	39
Pasal 45 LARANGAN-LARANGAN	40
BAB XIII ASURANSI DAN PEMELIHARAAN SATUAN RUMAH SUSUN	41
Pasal 46 ASURANSI	41
Pasal 47 ASURANSI SATUAN RUMAH SUSUN	42
Pasal 48 PEMELIHARAAN	42
Pasal 49 PEMELIHARAAN SATUAN RUMAH SUSUN	42
Pasal 50 PEMBINAAN DAN PENGAWASAN	43
Pasal 51 HUBUNGAN DENGAN PIHAK-PIHAK TERKAIT	43
BAB XIV LAIN-LAIN	43
Pasal 52 SANKSI	43
Pasal 53 PERUBAHAN ART PPRS OPP	44
Pasal 54 ATURAN PENUTUP	44

ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN DAN BUKAN HUNIAN ONE PACIFIC PLACE

PENDAHULUAN

Anggaran Rumah Tangga PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN DAN BUKAN HUNIAN ONE PACIFIC PLACE selanjutnya disebut **ART PPRS OPP**) merupakan pelengkap dari Anggaran Dasar PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN HUNIAN DAN BUKAN HUNIAN (selanjutnya disebut sebagai "**AD PPRS OPP**") yang bertujuan untuk memberikan penjelasan dan rincian dalam rangka pelaksanaan lebih lanjut dari ketentuan-ketentuan AD PPRS OPP. Segala hal yang belum atau belum cukup diatur di dalam ART PPRS OPP ini sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan Perhimpunan akan dituangkan dan diatur dalam suatu atau beberapa peraturan/keputusan Badan Pengurus.

Bahwa kecuali ditentukan lain, semua istilah dan definisi yang dipergunakan dalam ART PPRS OPP ini adalah sama pengertiannya dengan istilah dan definisi sebagaimana ditentukan di dalam AD PPRS OPP.

BAB I KEANGGOTAAN

Pasal 1 KEANGGOTAAN PERHIMPUNAN DAN TATA CARA PENERIMAAN ANGGOTA

1. **Keanggotaan Perhimpunan:**
 - a. Anggota Pemilik adalah subjek hukum, baik perseorangan atau badan hukum yang memiliki satu atau beberapa Satuan Rumah Susun ONE PACIFIC PLACE (untuk selanjutnya disebut "**Satuan Rumah Susun**"), yang dibuktikan dengan SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut sebagai "**SHM Satuan Rumah Susun**") atau sekurang-kurangnya satu Akta Jual Beli (selanjutnya disebut sebagai "**AJB**") yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai "**PPAT**") yang berwenang untuk itu;
 - b. Anggota Penghuni adalah subjek hukum, baik perseorangan atau badan hukum yang memakai atau menyewa atau menyewa beli atau

memanfaatkan suatu Satuan Rumah Susun dimana dasar hukum atas suatu pemakaian atau penyewaan atau penyewabelian atau pemanfaatan Satuan Rumah Susun dimaksud wajib dibuktikan dengan alat-alat bukti yang sah dan diakui oleh pemilik Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.

2. **Tata Cara Penerimaan Anggota Perhimpunan:**

- a. Pemilik suatu Satuan Rumah Susun wajib memberitahukan kepada Pengurus Perhimpunan bahwa Satuan Rumah Susun miliknya akan dijual/dialihkan hak kepemilikannya atau dipakai atau disewa atau disewa beli atau dimanfaatkan oleh perorangan atau badan hukum tertentu, pemberitahuan mana wajib memuat data-data dari perorangan atau badan hukum dimaksud dan dilakukan secara tertulis paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum penjualan/pengalihan hak kepemilikannya atau pemakaian atau penyewaan atau penyewa belian atau pemanfaatan maksud di atas;
- b. Pengurus Perhimpunan yang menerima pemberitahuan sebagaimana dimaksud Pasal 2 huruf a di atas dibuat dan diberikan formulir oleh Pengurus Perhimpunan kepada pemilik Satuan Rumah Susun untuk diisi sebagaimana mestinya, dimana formulir dimaksud dan 1 (satu) rangkap fotokopi dari AJB atau perjanjian/dokumen/akta yang membuktikan adanya penjualan/pengalihan hak kepemilikan atau pemakaian atau penyewaan atau penyewabelian atau pemanfaatan Satuan Rumah Susun yang dibuat oleh pemilik dengan pihak ketiga dimaksud wajib dilampirkan;
- c. Dalam hal penjualan/pengalihan hak kepemilikan, maka Pengurus Perhimpunan akan melakukan pendaftaran nama pemilik baru sebagai Anggota Pemilik dari Perhimpunan dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah setiap ketentuan Pasal 2 huruf a dan huruf b di atas dipenuhi;
- d. Dalam hal pemakaian atau penyewaan atau penyewabelian atau pemanfaatan dan setelah setiap ketentuan Pasal 2 huruf a dan huruf b di atas dipenuhi, maka Pengurus Perhimpunan akan melakukan pendaftaran nama pihak yang bersangkutan sebagai Anggota Penghuni;
- e. Keanggotaan Perhimpunan mulai berlaku sejak perorangan atau badan hukum dimaksud didaftarkan sebagai anggota di dalam buku Daftar Anggota, sesuai dengan jenis keanggotaan yang dimilikinya.

Pasal 2 BERAKHIRNYA STATUS KEANGGOTAAN

Status Keanggotaan Perhimpunan berakhir apabila:

1. Anggota Pemilik mengalihkan haknya kepada pihak lain dengan cara menjual, mewariskan, menghibahkan atau perbuatan hukum lain yang bersifat pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain;
2. Anggota Penghuni, yakni dengan ditandai berakhirnya masa sewa-menyewa atau bukti-bukti lain yang membuktikan bahwa Anggota Penghuni tersebut tidak lagi berhak untuk menempati atau memanfaatkan Satuan Rumah Susun tersebut dengan adanya bukti-bukti tertulis antara penghuni dan pemilik Satuan Rumah Susun;
3. Anggota yang merupakan Anggota Penghuni oleh sebab apapun secara nyata tidak lagi menghuni Satuan Rumah Susun yang dimaksud untuk jangka waktu sekurang-kurangnya 6 (enam) bulan berturut-turut, kecuali bagi Anggota Penghuni yang bukan merupakan pemilik dari Satuan Rumah Susun yang bersangkutan memenuhi kewajibannya dalam setiap atau seluruh pembayaran sebagaimana yang diatur dalam AD PPRS OPP, ART PPRS OPP dan/atau Tata Tertib yang berlaku.

BAB II KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 3

Dalam pelaksanaan kegiatan masing – masing Kelompok Anggota Satuan Rumah Susun membentuk Badan Kelompok Satuan Rumah Susun yang memiliki otoritas yang otonom dan eksklusif dalam mengurus rumah tangga masing-masing secara mandiri sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 27 AD PPRS OPP.

BAB III BADAN PENGURUS PERHIMPUNAN

Pasal 4

PEMBAGIAN TUGAS ANGGOTA BADAN PENGURUS PERHIMPUNAN

1. Pembagian tugas tiap-tiap anggota Pengurus Perhimpunan ditetapkan oleh Rapat Pengurus Perhimpunan yang dituangkan dalam Peraturan Organisasi,

yang kemudian disampaikan kepada dan untuk disahkan oleh Rapat Badan Pengawas Perhimpunan.

2. Secara garis besar pembagian tugas tiap-tiap anggota Pengurus Perhimpunan adalah sebagai berikut:
 - a. Ketua:
 - i. Menyusun rencana Kerja Pengurus Perhimpunan.
 - ii. Mengetahui setiap Rapat Pengurus Perhimpunan.
 - iii. Mengawasi serta mengkoordinasikan pelaksanaan pekerjaan anggota Pengurus Perhimpunan.
 - iv. Bersama-sama dengan Sekretaris atau Wakil Sekretaris (dalam hal Sekretaris berhalangan atau oleh sebab apapun tidak dapat menjalankan tugas dan kewajibannya) bertindak mewakili untuk dan atas nama Badan Pengurus serta demi kepentingan Perhimpunan.
 - b. Wakil Ketua:
 - i. Membantu Ketua melaksanakan tugas dan kewajibannya; dan
 - ii. Mewakili Ketua dalam hal Ketua tidak dapat melaksanakan tugas dan kewajibannya.
 - c. Sekretaris:
 - i. Bersama-sama dengan Ketua dan Wakil Ketua (dalam hal Ketua berhalangan atau oleh sebab apapun tidak dapat menjalankan tugas dan kewajibannya) bertindak mewakili untuk dan atas nama Badan Pengurus serta demi kepentingan Perhimpunan.
 - ii. Menyusun laporan kerja secara berkala sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - iii. Mengelola dan melaksanakan tugas-tugas administrasi kesekretariatan Perhimpunan termasuk antara lain surat menyurat pembukuan, Dokumentasi dan Buku Daftar Anggota.

d. Wakil Sekretaris:

- i. Membantu Sekretaris di dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya.
- ii. Mewakili Sekretaris (dalam hal Sekretaris berhalangan atau oleh sebab apapun tidak dapat melaksanakan tugas dan kewajibannya).

e. Bendahara:

- i. Menyusun Rencana Anggaran Belanja Tahunan Perhimpunan, mengelola dan melaksanakan tugas-tugas yang berhubungan dengan keuangan dan pembukuan perhimpunan.
- ii. Menyusun Laporan Keuangan Perhimpunan secara berkala sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

f. Wakil Bendahara:

- i. Membantu Bendahara di dalam melaksanakan tugas dan kewajiban.
- ii. Mewakili Bendahara dalam hal Bendahara berhalangan atau oleh sebab apapun tidak dapat melaksanakan tugas dan kewajibannya.

g. Pengawas Pengelola:

Melaksanakan pengawasan atas pengelolaan yang dilakukan oleh Badan Pengelola Perhimpunan terhadap Kelompok Fasilitas Induk setiap hari dan membuat laporan pengawasannya setiap bulan kepada Pengurus Perhimpunan.

Pasal 5
RAPAT BADAN PENGURUS PERHIMPUNAN

1. Rapat Pengurus Perhimpunan:

- a. Pengurus Perhimpunan harus mengadakan rapat sekurang-kurangnya sekali dalam setiap 6 (enam) bulan.

- b. Rapat Pengurus Perhimpunan dapat diadakan pada setiap waktu oleh Ketua, jika dianggap perlu, atau atas permintaan tertulis dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Pengurus Perhimpunan, pada waktu dan tempat yang ditentukan oleh Ketua dengan ketentuan panggilan tertulis untuk rapat itu harus disampaikan kepada setiap anggota Pengurus Perhimpunan secara langsung, dengan mendapat tanda terima, sekurang-kurangnya 3 (tiga) hari kerja sebelum rapat diadakan, tidak termasuk tanggal panggilan dan tanggal rapat.
 - c. Panggilan harus mencantumkan agenda acara, tanggal, waktu dan tempat rapat diadakan.
 - d. Apabila semua anggota Pengurus Perhimpunan hadir atau diwakili, panggilan tertulis dimaksud tidak disyaratkan.
2. Ketua akan memimpin Rapat Pengurus Perhimpunan. Dalam hal Ketua tidak hadir atau berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada Pihak Ketiga, maka Wakil Ketua akan memimpin rapat.
3. Seorang anggota Pengurus Perhimpunan dapat diwakili dalam rapat berdasarkan Surat Kuasa tertulis khusus untuk suatu rapat untuk mana kuasa itu diberikan.
4. Rapat Pengurus Perhimpunan adalah sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang sah dan mengikat hanya apabila tercapai kuorum sekurang-kurangnya lebih dari setengah anggota Pengurus Perhimpunan yang mencakup didalamnya perwakilan dari setiap Kelompok Satuan Rumah Susun hadir atau diwakili secara sah.
5. Kecuali jika ditentukan lain dalam Anggaran Rumah Tangga ini, keputusan-keputusan Rapat Pengurus Perhimpunan harus diambil berdasarkan persetujuan mayoritas sederhana [$1/2+1$ (setengah plus satu)] dari seluruh anggota Pengurus Perhimpunan yang mencakup didalamnya perwakilan dari setiap Kelompok Satuan Rumah Susun.
6. Dalam hal anggota Pengurus Perhimpunan dalam rapat diwakili oleh anggota Pengurus Perhimpunan lainnya berdasarkan Surat Kuasa tertulis khusus maka ketentuan yang berlaku adalah seorang anggota Pengurus Perhimpunan hanya dapat memiliki paling banyak 2 (dua) hak suara.
7. Setiap anggota Pengurus Perhimpunan berhak mengeluarkan 1 (satu) hak suara dan tambahan 1 (satu) hak suara untuk setiap anggota Pengurus Perhimpunan lainnya yang diwakilinya;

8. Berita Acara Rapat:

- a. Berita Acara Rapat Pengurus Perhimpunan harus dibuat oleh Sekretaris dan/atau Wakil Sekretaris dan ditandatangani oleh perwakilan dari setiap Kelompok Rumah Susun yang merupakan Pengurus Perhimpunan.
- b. Apabila Berita Acara tersebut dibuat oleh Notaris, maka penandatanganan tersebut tidak disyaratkan.
- c. Berita Acara Rapat yang dibuat dan ditandatangani sesuai dengan ketentuan di atas merupakan bukti yang sah mengenai keputusan-keputusan yang diambil di dalam Rapat yang bersangkutan dan mengikat semua anggota Pengurus Perhimpunan dan Pihak Ketiga.

9. Keputusan-Keputusan Pengurus Perhimpunan:

- a. Pengurus Perhimpunan dapat juga mengambil keputusan-keputusan yang sah dan mengikat tanpa mengadakan Rapat Pengurus Perhimpunan, sepanjang telah diberitahukan secara tertulis mengenai keputusan-keputusan yang diusulkan tersebut dan paling sedikit 4 (empat) anggota Pengurus Perhimpunan yang mewakili masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun telah memberikan persetujuan tertulis yang mereka tanda tangani atau keputusan dimaksud mereka tanda tangani sebagai tanda persetujuan mereka.
- b. Keputusan-keputusan Pengurus Perhimpunan yang diambil Pengurus dengan cara tersebut dalam ayat (a) di atas mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam suatu Rapat Pengurus Perhimpunan sepanjang menyangkut pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk dan tidak bertentangan atau bersinggungan dengan kepentingan dari masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun.

Pasal 6

LAPORAN BADAN PENGURUS PERHIMPUNAN

Pengurus Perhimpunan berkewajiban memberikan laporan secara tertulis kepada Rapat Tahunan Anggota Perhimpunan, laporan pertanggungjawaban mengenai kepengurusan yang dilakukan oleh Pengurus Perhimpunan untuk suatu jangka waktu tertentu, laporan mana terdiri dari Laporan Kerja dan Laporan Keuangan.

Pasal 7
BERAKHIRNYA MASA JABATAN ANGGOTA BADAN PENGURUS
PERHIMPUNAN

1. Menjelang berakhirnya masa bakti kepengurusan, Pengurus Perhimpunan berkewajiban memberitahukan secara tertulis kepada Anggota mengenai berakhirnya masa bakti tersebut dan mempersiapkan laporan pertanggungjawaban yang akan disampaikan kepada Rapat Umum.

I. Berakhirnya Jabatan Pengurus karena :

- a) Atas permintaan sendiri;
- b) Meninggal dunia;
- c) Tidak lagi memiliki hak dalam Satuan Rumah Susun;
- d) Diberhentikan oleh Rapat Umum karena tindakan indisipliner;
- e) Menjalani hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*in kracht van gewijsde*);
- f) Menjadi tidak cakap menurut hukum dan/atau ditempatkan di bawah pengampunan;
- g) Adanya pencabutan surat kuasa dari pemberi kuasa yang diwakilinya.

II. Tindakan indisipliner sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 huruf d pasal ini termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- a) Melanggar ketentuan AD PPRS OPP, ART PPRS OPP maupun peraturan Tata Tertib yang berlaku;
- b) Tidak hadir dalam Rapat Pengurus tanpa pemberitahuan dan alasan yang sah sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut atau 4 (empat) kali dalam 6 (enam) kali Rapat Pengurus secara tidak berturut-turut.

4. Apabila terjadi kekosongan jabatan Pengurus di dalam keanggotaan Badan Pengurus dikarenakan sebab-sebab yang disebutkan dalam ayat (2) Pasal ini, maka rapat gabungan Badan Pengawas dan Pengurus Perhimpunan yang khusus diadakan untuk itu, dapat mengangkat seseorang untuk mengisi kekosongan jabatan Pengurus tersebut sepanjang orang yang diangkat merupakan perwakilan dari Kelompok Satuan Rumah Susun yang sama dengan pengurus yang sebelumnya serta ditunjuk oleh Kelompok Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan ketentuan, Pengurus

Perhimpunan yang baru diangkat tersebut hanya menjalankan sisa masa jabatan Pengurus Perhimpunan yang ia gantikan.

BAB IV
BADAN PENGURUS
KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 8
PEMBAGIAN TUGAS ANGGOTA BADAN PENGURUS
KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN

1. Pembagian tugas tiap-tiap anggota Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun ditetapkan oleh Rapat Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun yang dituangkan dalam Peraturan Organisasi Kelompok Satuan Rumah Susun, yang kemudian disampaikan kepada dan untuk disahkan oleh Rapat Anggota Kelompok.
2. Secara garis besar pembagian tugas tiap-tiap anggota Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun adalah sebagai berikut:
 - a. Ketua:
 - i. Menyusun rencana Kerja Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun.
 - ii. Mengetahui setiap Rapat Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun.
 - iii. Mengawasi serta mengkoordinasikan pelaksanaan pekerjaan anggota Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun.
 - iv. Bersama-sama dengan Sekretaris atau Wakil Sekretaris (dalam hal Sekretaris berhalangan atau oleh sebab apapun tidak dapat menjalankan tugas dan kewajibannya) bertindak mewakili Badan Pengurus Kelompok untuk dan atas nama serta demi kepentingan Kelompok Satuan Rumah Susun.
 - v. Memberikan laporan berkala mengenai keuangan kelompok kepada Perhimpunan induk.
 - vi. Mengkoordinasikan permasalahan kelompok yang menyangkut kepentingan kelompok lainnya yang berhubungan atas benda bersama dan bagian bersama.

- vii. Memberikan laporan berkala atas permasalahan teknis di dalam buku tersendiri kepada Perhimpunan induk.
- b. Wakil Ketua:
- i. Membantu Ketua melaksanakan tugas dan kewajibannya.
 - ii. Mewakili Ketua dalam hal Ketua tidak dapat melaksanakan tugas dan kewajibannya.
- c. Sekretaris :
- i. Bersama-sama dengan Ketua dan Wakil Ketua (dalam hal Ketua berhalangan atau oleh sebab apapun tidak dapat menjalankan tugas dan kewajibannya) bertindak mewakili Badan Pengurus Kelompok untuk dan atas nama serta demi kepentingan Kelompok Satuan Rumah Susun.
 - ii. Menyusun laporan kerja secara berkala sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - iii. Mengelola dan melaksanakan tugas-tugas administrasi kesekretariatan Kelompok Satuan Rumah Susun termasuk antara lain surat menyurat, pembukuan, dan Dokumentasi.
- d. Wakil Sekretaris :
- i. Membantu Sekretaris di dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya.
 - ii. Mewakili Sekretaris dalam hal Sekretaris berhalangan atau oleh sebab apapun tidak dapat melaksanakan tugas dan kewajibannya.
- e. Bendahara:
- i. Menyusun Rencana Anggaran Belanja Tahunan Kelompok Satuan Rumah Susun, mengelola dan melaksanakan tugas-tugas yang berhubungan dengan keuangan dan pembukuan Kelompok Satuan Rumah Susun.

- ii. Menyusun Laporan Keuangan secara berkala sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

f. Wakil Bendahara:

- i. Membantu Bendahara di dalam melaksanakan tugas dan kewajiban.
- ii. Mewakili Bendahara dalam hal Bendahara berhalangan atau oleh sebab apapun tidak dapat melaksanakan tugas dan kewajibannya.

g. Pengawas Pengelola:

Melaksanakan pengawasan atas pengelolaan yang dilakukan oleh Badan Pengelola Kelompok Satuan Rumah Susun yang melakukan pengelolaan terhadap Kelompok Fasilitas Khusus setiap hari dan membuat laporan pengawasannya setiap bulan kepada Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun serta berkoordinasi dengan Pengawas pengelolaan perhimpunan induk apabila berkaitan penyelesaian dengan bagian bersama dan benda bersama.

Pasal 9
RAPAT BADAN PENGURUS
KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN

1. Rapat Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun:
 - a. Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun harus mengadakan rapat sekurang-kurangnya 1 (satu) kali dalam setiap 6 (enam) bulan.
 - b. Rapat Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun dapat diadakan pada setiap waktu oleh Ketua, jika dianggap perlu, atau atas permintaan tertulis dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun, pada waktu dan tempat yang ditentukan oleh Ketua dengan ketentuan panggilan tertulis untuk rapat itu harus disampaikan kepada setiap anggota Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun secara langsung, dengan mendapat tanda terima, sekurang-kurangnya 3 (tiga) hari kerja sebelum rapat diadakan, tidak termasuk tanggal panggilan dan tanggal rapat.
 - c. Panggilan harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat diadakan.

- d. Apabila semua anggota Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun hadir atau diwakili, panggilan tertulis dimaksud tidak disyaratkan.
2. Ketua akan memimpin Rapat Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun. Dalam hal Ketua tidak hadir atau berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada Pihak Ketiga, maka Wakil Ketua akan memimpin rapat.
3. Seorang anggota Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun dapat diwakili dalam rapat berdasarkan Surat Kuasa tertulis khusus untuk suatu rapat untuk mana kuasa itu diberikan.
4. Rapat Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun adalah sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang sah dan mengikat hanya apabila tercapai kuorum sekurang-kurangnya lebih dari setengah anggota Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun hadir atau diwakili secara sah.
5. Kecuali jika ditentukan lain dalam Anggaran Rumah Tangga ini, keputusan-keputusan Rapat Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun harus diambil berdasarkan persetujuan mayoritas sederhana [$1/2+1$ (setengah plus satu)] dari seluruh anggota Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun.
6. Adapun jika anggota Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun dalam rapat diwakili oleh anggota Pengurus lainnya berdasarkan Surat Kuasa tertulis khusus maka ketentuan yang berlaku adalah seorang anggota Pengurus Kelompok hanya dapat memiliki paling banyak 2 (dua) hak suara.
7. Setiap anggota Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun berhak mengeluarkan 1 (satu) hak suara dan tambahan 1 (satu) hak suara untuk setiap anggota Pengurus Kelompok lainnya yang diwakilinya;
8. Berita Acara Rapat:
 - a. Berita Acara Rapat Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun harus dibuat oleh Sekretaris dan/atau Wakil Sekretaris kelompok dan ditandatangani oleh perwakilan dari anggota Pengurus Kelompok.
 - b. Apabila Berita Acara tersebut dibuat oleh Notaris, maka penandatanganan tersebut tidak disyaratkan.
 - c. Berita Acara Rapat yang dibuat dan ditandatangani sesuai dengan ketentuan di atas merupakan bukti yang sah mengenai keputusan-keputusan yang diambil di dalam Rapat yang bersangkutan dan

mengikat semua anggota Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun dan Pihak Ketiga.

- d. Keputusan-Keputusan Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun:
- (i) Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun dapat juga mengambil keputusan-keputusan yang sah dan mengikat tanpa mengadakan Rapat Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun, sepanjang telah diberitahu secara tertulis mengenai keputusan-keputusan yang diusulkan tersebut dan paling sedikit setengah anggota Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun telah memberikan persetujuan tertulis yang mereka tanda tangani atau keputusan dimaksud mereka tanda tangani sebagai tanda persetujuan mereka.
 - (ii) Keputusan-keputusan Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun yang diambil Pengurus dengan cara tersebut dalam ayat (a) di atas mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam suatu Rapat Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun.
 - (iii) Apabila dalam keputusan Rapat Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun terjadi perselisihan (*dispute*) sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar PPRS OPP, maka Pengurus Perhimpunan dapat mengambil alih kepengurusan sementara (*caretaker*) dan mengadakan Rapat Perhimpunan untuk penyelesaian perselisihan tersebut.

Pasal 10
LAPORAN BADAN PENGURUS
KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN

Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun berkewajiban memberikan laporan secara tertulis kepada Rapat Tahunan Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun, laporan pertanggung jawaban mengenai kepengurusan yang dilakukan oleh Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun untuk suatu jangka waktu tertentu, laporan mana terdiri dari Laporan Kerja dan Laporan Keuangan Kelompok Satuan Rumah Susun.

Pasal 11
BERAKHIRNYA MASA JABATAN ANGGOTA BADAN PENGURUS
KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN

1. Menjelang berakhirnya masa bakti kepengurusan, Pengurus berkewajiban memberitahukan secara tertulis kepada Anggota mengenai berakhirnya masa bakti tersebut dan mempersiapkan laporan pertanggungjawaban yang akan disampaikan kepada Rapat Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun.
2. Berakhirnya Jabatan Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun karena:
 - a) Atas permintaan sendiri;
 - b) Meninggal dunia;
 - c) Tidak lagi memiliki hak dalam Satuan Rumah Susun;
 - d) Diberhentikan oleh Rapat Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun karena tindakan indisipliner;
 - e) Menjalani hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - f) Menjadi tidak cakap menurut hukum dan/atau ditempatkan di bawah pengampuan;
 - g) Adanya pencabutan surat kuasa dari pemberi kuasa yang diwakilinya.
3. Tindakan indisipliner sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 huruf d pasal ini, antara lain adalah:
 - a) Melanggar ketentuan AD PPRS OPP, ART PPRS OPP maupun peraturan Tata Tertib dan Peraturan khusus Kelompok Satuan Rumah Susun yang berlaku;
 - b) Tidak hadir dalam Rapat Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun tanpa pemberitahuan dan alasan yang sah sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut atau 4 (empat) kali dalam 6 (enam) kali Rapat Pengurus secara tidak berturut-turut.
4. Apabila terjadi kekosongan jabatan Pengurus di dalam keanggotaan Badan Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun dikarenakan sebab-sebab yang disebutkan dalam ayat (2) Pasal ini, maka rapat gabungan Badan Pengawas dan Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun yang khusus diadakan untuk itu, dapat mengangkat seseorang anggota Kelompok Satuan Rumah Susun untuk mengisi kekosongan jabatan Pengurus tersebut dengan ketentuan, Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun yang baru diangkat tersebut

hanya menjalankan sisa masa jabatan Pengurus Perhimpunan yang ia gantikan.

BAB V PENGELOLAAN PERHIMPUNAN

Pasal 12 BADAN PENGELOLA PERHIMPUNAN

1. Sesuai dengan Ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Perhimpunan bertugas untuk menunjuk dan atau membentuk suatu Badan Pengelola untuk mengelola. Badan Pengelola yang dimaksud disini adalah Badan Pengelola Perhimpunan yang bertanggung jawab terhadap pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk. Sedangkan terhadap Kelompok Fasilitas Khusus akan ditunjuk Badan Pengelola tersendiri pada masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun.
2. Badan Pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh Perhimpunan bertanggung jawab atas biaya pengelolaan Benda Bersama dan/atau Bagian Bersama yang merupakan Kelompok Fasilitas Induk yang perhitungannya ditetapkan secara proporsional ditinjau dari segi manfaat yang diperoleh dari Kelompok Fasilitas Induk tersebut bagi masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun.
3. Dalam hal Pengurus Perhimpunan membentuk Badan Pengelola untuk pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk, maka segala sesuatu yang menyangkut hak dan kewajiban Badan Pengelola tersebut, termasuk tetapi tidak terbatas pada ruang lingkup pekerjaan dan kewenangannya diatur dalam Tata Tertib Pengelolaan dan/atau aturan khusus yang ditetapkan oleh Pengurus Perhimpunan.
4. Dalam hal Pengurus Perhimpunan menunjuk Badan Pengelola untuk pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk, maka segala sesuatu yang menyangkut hak dan kewajiban Badan Pengelola, termasuk, tetapi tidak terbatas pada ruang lingkup pekerjaan dan kewenangan Badan Pengelola tersebut diatur dalam Perjanjian Pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk.
5. Badan Pengelola Kelompok Fasilitas Induk bertanggung jawab kepada Perhimpunan melalui Pengurus Perhimpunan dalam pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk Rumah Susun.
6. Dalam hal Pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk diberikan kepada Badan Pengelola, maka Badan Pengelola tersebut harus berbadan Hukum, serta

mampu secara Profesional menangani Pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk.

7. Setiap Anggota, baik Anggota Pemilik maupun Anggota Penghuni wajib untuk tunduk dan taat pada Tata Tertib yang dibuat oleh Badan Pengelola.
8. Terhadap jenis – jenis fasilitas yang masuk di dalam fasilitas induk tercantum di dalam lampiran I pada Anggaran Rumah Tangga ini.

Pasal 13 TUGAS, HAK DAN KEWENANGAN BADAN PENGELOLA PERHIMPUNAN

Badan Pengelola mempunyai tugas, hak dan kewenangan sebagaimana diatur dalam Pasal 35 dan Pasal 36 AD PPRS OPP.

Pasal 14 JASA PENGELOLA

Atas jasa pengelola yang diberikan oleh Badan Pengelola maka Perhimpunan akan membayar kepada Badan Pengelola yang ditunjuk untuk pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk biaya pengelolaan yang besarnya adalah sebagaimana diatur di dalam Perjanjian Pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk.

Pasal 15 PERJANJIAN PENGELOLAAN PERHIMPUNAN

Ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk akan dirundingkan, dibuat serta dilaksanakan oleh Pengurus Perhimpunan dan Badan Pengelola yang ditunjuk untuk pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk dan dituangkan di dalam suatu Perjanjian Pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk.

**BAB VI
PENGELOLAAN
KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN**

**Pasal 16
BADAN PENGELOLA
KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN**

1. Oleh karena Perhimpunan terbagi dalam 4 (empat) Kelompok Satuan Rumah Susun maka pada masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun ditunjuk atau dibentuk suatu Badan Pengelola untuk mengelola masing-masing Kelompok Fasilitas Khusus.
2. Semua pemasukan dan pengeluaran dari Badan Pengelola Kelompok Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini harus dibukukan dalam pembukuan yang terpisah serta diatur secara otonom dan eksklusif oleh masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun.
3. Tiap-tiap Badan Pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh Kelompok Satuan Rumah Susun untuk pengelolaan Kelompok Fasilitas Khusus bertanggungjawab atas biaya pengelolaannya masing-masing.
4. Lingkup, batas-batas dan uraian mengenai masing-masing Badan Pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh Kelompok Satuan Rumah Susun untuk bertanggung jawab terhadap pengelolaan Kelompok Fasilitas Khusus sebagaimana dimaksud di atas akan ditetapkan kemudian oleh masing-masing Badan Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun.
5. Badan Pengelola yang akan melaksanakan pengelolaan terhadap Kelompok Fasilitas Khusus akan ditunjuk oleh masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun dan disahkan dalam Rapat Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun;
6. Dalam hal Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun membentuk Badan Pengelola untuk pengelolaan Kelompok Fasilitas Khusus, maka segala sesuatu yang menyangkut hak dan kewajiban Badan Pengelola tersebut, termasuk tetapi tidak terbatas pada ruang lingkup pekerjaan dan kewenangannya diatur dalam Tata Tertib Pengelolaan masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun dan/atau aturan khusus yang ditetapkan oleh Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun.
7. Dalam hal Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun menunjuk Badan Pengelola untuk pengelolaan Kelompok Fasilitas Khusus, maka segala

sesuatu yang menyangkut hak dan kewajiban Badan Pengelola, termasuk, tetapi tidak terbatas pada ruang lingkup pekerjaan dan kewenangan Badan Pengelola tersebut diatur dalam Perjanjian Pengelolaan Fasilitas Khusus.

8. Badan Pengelola Kelompok Fasilitas Khusus bertanggung jawab kepada Kelompok Satuan Rumah Susun melalui Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun dalam pengelolaan Kelompok Fasilitas Khusus.
9. Dalam hal Pengelolaan diberikan kepada Badan Pengelola, maka Badan Pengelola tersebut harus berbadan Hukum, serta mampu secara Profesional menangani Pengelolaan.
10. Setiap Anggota masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun, baik Anggota Pemilik maupun Anggota Penghuni wajib untuk tunduk dan taat pada Tata Tertib yang dibuat oleh Badan Pengelola Kelompok Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.
11. Terhadap jenis – jenis fasilitas yang masuk di dalam fasilitas masing-masing kelompok, tercantum di dalam lampiran I pada Anggaran Rumah Tangga ini.

Pasal 17 **TUGAS, HAK DAN KEWENANGAN BADAN PENGELOLA** **KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN**

Badan Pengelola mempunyai tugas, hak dan kewenangan sebagaimana diatur dalam Pasal 35 dan Pasal 36 AD PPRS OPP.

Pasal 18 **JASA PENGELOLA**

Atas jasa pengelola yang diberikan oleh Badan Pengelola, maka Kelompok Satuan Rumah Susun akan membayar kepada Badan Pengelola yang ditunjuk untuk pengelolaan Kelompok Fasilitas Khusus biaya pengelolaan yang besarnya adalah sebagaimana diatur di dalam Perjanjian Pengelolaan Kelompok Fasilitas Khusus.

Pasal 19
PERJANJIAN PENGELOLAAN
KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN

Ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan pengelolaan Kelompok Fasilitas Khusus akan dirundingkan, dibuat serta dilaksanakan oleh Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun dan Badan Pengelola yang ditunjuk untuk pengelolaan Kelompok Fasilitas Khusus dan dituangkan di dalam suatu Perjanjian Pengelolaan Kelompok Fasilitas Khusus.

BAB VII
RAPAT ANGGOTA PERHIMPUNAN

Pasal 20
RAPAT ANGGOTA PERHIMPUNAN

1. Di dalam ART PPRS OPP ini disebut "Rapat Anggota Perhimpunan" yang dimaksud ialah baik Rapat Tahunan Anggota maupun Rapat Anggota Luar Biasa, kecuali dengan tegas ditentukan lain.
2. Kecuali ditentukan lain di dalam Anggaran Rumah Tangga ini, maka Rapat Anggota Perhimpunan berhak mengambil keputusan-keputusan yang sah dan mengikat hanya apabila dalam Rapat tersebut hadir dan/atau diwakili mencapai minimal 50% + 1 (lima puluh persen plus satu) dari total Nilai Perbandingan Proporsional, dengan ketentuan dalam kuorum tersebut terdapat wakil dari masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun minimal sebanyak 10% (sepuluh persen) dari total Nilai Perbandingan Proporsional One Pacific Place untuk setiap Kelompok Satuan Rumah Susun.

Pasal 21
RAPAT TAHUNAN ANGGOTA PERHIMPUNAN

1. Rapat Tahunan Anggota harus diadakan sekurang-kurangnya 1 (satu) kali setahun paling lambat akhir bulan ke-6 (enam) setelah akhir sesuatu tahun buku perhimpunan.
2. Di dalam Rapat Tahunan Anggota:
 - a. Pengurus Perhimpunan memberi laporan mengenai jalannya pengurusan Perhimpunan dan hasil-hasil yang telah dicapai selama tahun buku yang lalu;
 - b. Laporan kerja dan laporan keuangan dari tahun buku yang lalu harus diajukan ke rapat untuk mendapat persetujuan dan pengesahan;

- c. Peninjauan atas kewajiban keuangan anggota yang harus dibayarkan kepada Perhimpunan dan/atau Badan Pengelola;
- d. Pengangkatan atau pengangkatan kembali para anggota Pengurus Perhimpunan apabila diperlukan.
- e. Hal-hal lain yang diajukan dalam rapat sesuai dengan ketentuan AD PPRS OPP dan ART PPRS OPP ini.

Pasal 22

RAPAT ANGGOTA LUAR BIASA

1. Rapat Anggota Luar Biasa diadakan bilamana dianggap perlu oleh Pengurus Perhimpunan.
2. Rapat Anggota Luar Biasa harus diadakan oleh Pengurus Perhimpunan atas permintaan secara tertulis dari Anggota Perhimpunan paling sedikit 2/3 (dua per tiga) dari jumlah seluruh Anggota Perhimpunan yang didalamnya mencakup keterwakilan dari seluruh Kelompok Satuan Rumah Susun.
3. Dalam surat permintaan tersebut diuraikan hal-hal yang akan dibicarakan di dalam rapat. Rapat wajib diadakan sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal surat permintaan kepada Badan pengurus dari para Anggota tersebut diterima.
4. Pengurus Perhimpunan akan memutuskan dan memberitahukan saat dimana rapat harus diadakan, tetapi tidak boleh lebih dari 15 (lima belas) hari kalender setelah diterimanya pemberitahuan dari Anggota yang menghendaki adanya Rapat tersebut.
5. Apabila Pengurus Perhimpunan tidak memanggil Rapat Anggota Luar Biasa dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menerima permintaan tertulis tersebut, maka para Anggota Perhimpunan yang meminta diadakannya Rapat Anggota Luar Biasa tersebut berhak untuk memanggil rapat tersebut atas biaya Perhimpunan dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan AD PPRS OPP dan ART PPRS OPP. Rapat Anggota Luar Biasa tersebut diketuai oleh Ketua yang dipilih oleh dari antara mereka yang hadir. Semua keputusan yang diambil dalam Rapat Anggota Luar Biasa tersebut adalah sah dan mengikat, asal saja setiap dan seluruh persyaratan dalam AD PPRS OPP dan ART PPRS OPP yang berkenaan dengan itu, termasuk mengenai pemberitahuan, kuorum dan persyaratan pemungutan suara telah dipenuhi.

Pasal 23
TEMPAT DAN PANGGILAN
RAPAT ANGGOTA PERHIMPUNAN

1. Setiap Rapat Anggota Perhimpunan harus diadakan ditempat kedudukan Perhimpunan.
2. Panggilan Rapat dari Rapat Anggota adalah diwajibkan serta harus tertulis, ditandatangani oleh pihak yang memanggil Rapat Anggota dan harus disampaikan tidak kurang dari 15 (lima belas) hari kerja sebelum tanggal penyelenggaraan Rapat Anggota, terhitung sejak tanggal diterimanya undangan Rapat Anggota oleh pemilik dan/atau penghuni yang dibuktikan dengan tanda terima dalam hal undangan disampaikan secara langsung atau sejak tanggal pengiriman dalam hal undangan tersebut dikirim lewat pos tercatat.
3. Panggilan kepada Anggota Penghuni harus disampaikan secara langsung kepada Anggota Penghuni dan di Satuan Rumah Susun Anggota Penghuni yang bersangkutan, sedangkan panggilan kepada Anggota Pemilik yang tidak merupakan Anggota Penghuni disampaikan secara langsung atau dengan pos tercatat/didaftarkan pada Buku Daftar Anggota Pemilik.
4. Dalam panggilan tersebut harus ditentukan acara, tempat, tanggal dan waktu Rapat Anggota dan panggilan untuk Rapat Tahunan Anggota Perhimpunan harus disertai dengan pemberitahuan bahwa Laporan Kerja dan Laporan Keuangan dari tahun buku yang telah lewat dapat diperiksa oleh para anggota Perhimpunan di kantor Perhimpunan dari tanggal panggilan rapat bersangkutan.

Pasal 24
KETUA RAPAT ANGGOTA PERHIMPUNAN

1. Kecuali ditentukan lain dalam ART PPRS OPP ini, semua Rapat Anggota Perhimpunan dipimpin oleh Ketua atau Wakil Ketua Pengurus Perhimpunan, yang mana yang tidak berhalangan. Apabila Ketua dan Wakil Ketua Pengurus Perhimpunan tidak hadir atau berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada Pihak Ketiga, maka Rapat Anggota Perhimpunan memilih Ketua Rapat dari dan di antara anggota yang hadir. Ketua Rapat berhak meminta bukti kewenangan dari setiap orang yang menghadiri rapat, juga Ketua Rapat berhak memeriksa keabsahan surat kuasa yang digunakan dalam rapat.

2. Berita Acara Rapat dibuat oleh Sekretaris dan/atau Wakil Sekretaris Pengurus Perhimpunan dan ditandatangani oleh Ketua Rapat dan perwakilan dari masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun yang duduk dalam kepengurusan Perhimpunan, serta paling sedikit 4 (empat) orang Anggota Perhimpunan yang mewakili masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun yang hadir dan ditunjuk oleh rapat untuk keperluan itu. Berita acara tersebut menjadi bukti yang sah dari semua keputusan yang diambil dan dari jalannya rapat yang bersangkutan. Salinan atau kutipan dari Berita Acara suatu Rapat Anggota dianggap sah apabila ditandatangani oleh Ketua Pengurus Perhimpunan dan salinan atau kutipan tersebut mengikat bagi semua Anggota Perhimpunan dan pihak ketiga.

Pasal 25
HAK SUARA
DALAM RAPAT ANGGOTA PERHIMPUNAN

1. Dalam hal Rapat Anggota membicarakan dan memutuskan suatu hal yang menyangkut pemilikan, yaitu yang berhubungan dengan Bagian Bersama, Benda Bersama atau Tanah Bersama, maka setiap anggota Pemilik mempunyai hak suara sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsional yang dimilikinya dan di dalam hal ini anggota Penghuni tidak mempunyai Hak Suara.
2. Dalam hal Perhimpunan membicarakan dan memutuskan suatu hal yang menyangkut pengelolaan dan/atau menyangkut kepentingan Penghuni, maka setiap anggota Penghuni mempunyai hak untuk mengeluarkan 1 (satu) hak suara dan di dalam hal ini anggota Pemilik tidak mempunyai hak suara.
3. Dalam hal Rapat Anggota membicarakan dan memutuskan mengenai perubahan AD PPRS OPP, ART PPRS OPP, pembubaran Perhimpunan, atau hal-hal lain yang menyangkut kepemilikan Satuan Rumah Susun, maka setiap Anggota Pemilik mempunyai hak suara yang sama berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional masing-masing Anggota Perhimpunan.

Pasal 26
KEPUTUSAN RAPAT ANGGOTA PERHIMPUNAN

1. Kecuali ditentukan lain dalam ART PPRS OPP ini, semua keputusan harus diambil berdasarkan persetujuan para Anggota Perhimpunan dan/atau

- kuasa mereka dengan jumlah hak suara terbanyak dari seluruh hak suara sah yang dikeluarkan dengan ketentuan keputusan tersebut disetujui oleh minimal sebanyak 10% (sepuluh persen) dari total Nilai Perbandingan Proporsional One Pacific Place untuk setiap Kelompok Satuan Rumah Susun.
2. Pemungutan suara mengenai orang adalah dengan surat suara yang tidak ditandatangani, kecuali Ketua Rapat, dengan persetujuan rapat mengizinkan cara pemungutan suara yang lain; pemungutan suara mengenai hal-hal lain dilakukan secara lisan.
 3. Suara blanko dan suara yang tidak sah tidak dihitung dalam menetapkan seluruh hak suara yang dikeluarkan.
 4. Anggota Perhimpunan hanya dapat diwakili oleh kuasanya dalam rapat Anggota Perhimpunan berdasarkan surat kuasa dengan ketentuan bahwa para anggota Pengurus Perhimpunan dan pegawai-pegawai Perhimpunan tidak diijinkan bertindak sebagai kuasa Anggota Perhimpunan dalam Rapat Anggota Perhimpunan dan setiap hak suara yang dikeluarkan oleh mereka sebagai kuasa adalah tidak sah. Kuasa pada pokoknya dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh Pengurus Perhimpunan Perhimpunan dengan mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harus diserahkan pada Ketua atau Sekretaris Pengurus Perhimpunan sebelum Rapat Anggota Perhimpunan yang bersangkutan diadakan.
 5. Para Anggota Perhimpunan juga diperbolehkan mengambil keputusan-keputusan yang sah dan mengikat tanpa memanggil Rapat Anggota Perhimpunan asal saja usul bersangkutan telah diberitahu oleh Pengurus Perhimpunan secara tertulis kepada semua anggota Perhimpunan dan 2/3 (dua per tiga) dari seluruh jumlah hak suara yang dimiliki oleh seluruh Anggota Perhimpunan telah menyatakan persetujuan atas usul yang bersangkutan dengan **ketentuan persetujuan tersebut disetujui oleh minimal sebanyak 10% (sepuluh persen) dari total Nilai Perbandingan Proporsional One Pacific Place untuk setiap Kelompok Satuan Rumah Susun.** Persetujuan tersebut dinyatakan dengan menandatangani usul dimaksud atau dengan memberikan pernyataan tertulis yang ditandatangani sebagai bukti atas persetujuan mereka. Keputusan tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan yang diambil Rapat Anggota Perhimpunan.

**BAB VIII
RAPAT ANGGOTA
KELOMPOK SATUAN RUMAH SUSUN**

**Pasal 27
Rapat Anggota Kelompok**

Rapat Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun berhak mengambil keputusan-keputusan yang sah dan mengikat hanya apabila dalam Rapat tersebut hadir dan/atau diwakili mencapai lebih dari 50% (lima puluh persen) dari keseluruhan Hak Suara Kepemilikan.

**Pasal 28
Rapat Tahunan Anggota Kelompok**

1. Rapat Tahunan Anggota Kelompok harus diadakan sekurang-kurangnya sekali setahun.
2. Di dalam Rapat Tahunan Anggota Kelompok:
 - a. Pengurus Kelompok memberi laporan mengenai jalannya pengurusan kelompok dan hasil-hasil yang telah dicapai selama tahun buku yang lalu.
 - b. Laporan kerja dan laporan keuangan dari tahun buku yang lalu harus diajukan ke rapat untuk mendapat persetujuan dan pengesahan.
 - c. Peninjauan atas kewajiban keuangan anggota yang harus dibayarkan kepada Kelompok Satuan Rumah Susun terkait dengan pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk.
 - d. Pengangkatan atau pengangkatan kembali para anggota Pengurus Kelompok apabila diperlukan.
 - e. Hal-hal lain yang diajukan dalam rapat sesuai dengan ketentuan AD PPRS OPP dan ART PPRS OPP ini.

Pasal 29
RAPAT ANGGOTA KELOMPOK LUAR BIASA

1. Rapat Anggota Kelompok Luar Biasa diadakan bilamana dianggap perlu oleh Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun.
2. Rapat Anggota Kelompok Luar Biasa harus diadakan oleh Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun atas permintaan secara tertulis dari Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) dari jumlah seluruh Anggota Kelompok Satuan Rumah, dimana dinyatakan dalam surat permintaan tersebut hal-hal yang akan dibicarakan di dalam rapat. Rapat wajib diadakan sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal surat permintaan kepada Badan pengurus dari para Anggota tersebut diterima.
3. Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun akan memutuskan dan memberitahukan saat dimana rapat harus diadakan, tetapi tidak boleh lebih dari 15 (lima belas) hari kalender setelah diterimanya pemberitahuan dari Anggota yang menghendaki adanya Rapat tersebut.
4. Apabila Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun tidak memanggil Rapat Anggota Kelompok Luar Biasa dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menerima permintaan tertulis tersebut, maka para Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun yang meminta diadakannya Rapat Anggota Luar Biasa tersebut berhak untuk memanggil rapat tersebut atas biaya Kelompok Satuan Rumah Susun dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan AD PPRS OPP dan ART PPRS OPP. Rapat Anggota Kelompok Luar Biasa tersebut diketuai oleh Ketua yang dipilih oleh dari antara mereka yang hadir. Semua keputusan yang diambil dalam Rapat Anggota Kelompok Luar Biasa tersebut adalah sah dan mengikat, asal saja setiap dan seluruh persyaratan dalam AD PPRS OPP dan ART PPRS OPP yang berkenaan dengan itu, termasuk mengenai pemberitahuan, kuorum dan persyaratan pemungutan suara telah dipenuhi.

Pasal 30
TEMPAT DAN PANGGILAN
RAPAT ANGGOTA KELOMPOK

1. Setiap Rapat Anggota Kelompok harus diadakan ditempat kedudukan Kelompok Satuan Rumah Susun masing-masing.
2. Panggilan Rapat dari Rapat Anggota Kelompok adalah diwajibkan serta harus tertulis, ditandatangani oleh pihak yang memanggil Rapat Anggota

dan harus disampaikan tidak kurang dari 7 (tujuh) hari kerja sebelum tanggal penyelenggaraan Rapat Anggota Kelompok, terhitung sejak tanggal diterimanya undangan Rapat Anggota Kelompok oleh pemilik dan/atau penghuni yang dibuktikan dengan tanda terima dalam hal undangan disampaikan secara langsung atau sejak tanggal pengiriman dalam hal undangan tersebut dikirim lewat pos tercatat.

3. Panggilan kepada Anggota Penghuni harus disampaikan secara langsung kepada Anggota Penghuni dan di Satuan Rumah Susun Anggota Penghuni yang bersangkutan, sedangkan panggilan kepada Anggota Pemilik yang tidak merupakan Anggota Penghuni disampaikan secara langsung atau dengan pos tercatat/didaftarkan pada Buku Daftar Anggota Pemilik.
4. Dalam panggilan tersebut harus ditentukan acara, tempat, tanggal dan waktu Rapat Anggota Kelompok.

Pasal 31

KETUA RAPAT ANGGOTA KELOMPOK

1. Kecuali ditentukan lain dalam ART PPRS OPP ini, semua Rapat Anggota Perhimpunan diketuai oleh Ketua atau Wakil Ketua Pengurus Kelompok, yang mana yang tidak berhalangan. Apabila Ketua dan Wakil Ketua Pengurus Kelompok tidak hadir atau berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada Pihak Ketiga, maka Rapat Anggota Kelompok memilih Ketua Rapat dari dan diantara anggota yang hadir. Ketua Rapat berhak meminta bukti kewenangan dari setiap orang yang menghadiri rapat, juga Ketua Rapat berhak memeriksa keabsahan surat kuasa yang digunakan dalam rapat.
2. Berita Acara Rapat dibuat oleh Sekretaris dan/atau Wakil Sekretaris Pengurus Kelompok dan ditandatangani oleh Ketua Rapat. Apabila berita acara tersebut menjadi bukti yang sah dari semua keputusan yang diambil, dan dari jalannya rapat yang bersangkutan. Salinan atau kutipan dari Berita Acara suatu Rapat Anggota dianggap sah apabila ditandatangani oleh Ketua Pengurus Perhimpunan dan salinan atau kutipan tersebut mengikat bagi semua Anggota Perhimpunan dan pihak ketiga.

Pasal 32

KEPUTUSAN RAPAT ANGGOTA KELOMPOK

1. Kecuali ditentukan lain dalam ART PPRS OPP ini, semua keputusan harus diambil berdasarkan persetujuan para Anggota Kelompok dan/atau kuasa

mereka dengan jumlah hak suara terbanyak dari seluruh hak suara sah yang dikeluarkan.

2. Ketentuan lebih lanjut mengenai pemungutan suara dan tata caranya dalam Rapat Anggota Kelompok akan ditentukan lebih lanjut dalam Tata Tertib Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun masing-masing.

BAB IX KEUANGAN

Pasal 33 PENDAPATAN DAN PENGELUARAN

1. Pendapatan Perhimpunan diperoleh dari:
 - a. Biaya Pengelolaan terhadap Kelompok Fasilitas Induk yang berasal dari Anggota Perhimpunan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 ayat 2.2 PPJB dan sesuai dengan pasal 61 ayat 2 butir b Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, jo. Pasal 44 AD PPRS OPP, diatur secara rinci dan proporsional serta mencerminkan keadilan dan diatur dalam peraturan khusus yang ditetapkan oleh **Rapat Umum**;
 - b. Iuran Pengelolaan terdiri dari biaya atas pelayanan (*Service Charge*) dan dana cadangan (*Sinking Fund*) terhadap Kelompok Fasilitas Umum;
 - c. Bantuan yang tidak mengikat;
 - d. Pengelolaan asset lingkungan yang berasal dari Penyelenggara Pembangunan, baik berupa barang-barang bergerak maupun barang-barang yang tidak bergerak serta jasa-jasa lainnya yang terbatas pada Kelompok Fasilitas Induk;
 - e. Pendapatan hasil bersih perolehan Perhimpunan atau usaha-usaha pengelolaan dan/atau perusahaan yang dimiliki/didirikan dan/hasil kerjasama dengan Badan Pengelola;
 - f. Sumber-sumber lain yang sah sepanjang tidak bertentangan dengan AD PPRS OPP dan ART PPRH.

2. Pendapatan Kelompok Satuan Rumah Susun diperoleh dari:
 - a. Biaya Pengelolaan terhadap Kelompok Fasilitas Khusus yang berasal dari Anggota Kelompok Satuan Rumah Susun diatur secara rinci dan proporsional serta mencerminkan keadilan dan diatur dalam peraturan khusus yang ditetapkan oleh **Rapat Anggota Kelompok**.
 - b. Iuran Pengelolaan terdiri dari biaya atas pelayanan (*Service Charge*) dan dana cadangan (*Sinking Fund*) terhadap Kelompok Fasilitas Khusus;
 - c. Bantuan yang tidak mengikat;
 - d. Pengelolaan asset lingkungan yang berasal dari Penyelenggara Pembangunan, baik berupa barang-barang bergerak maupun barang-barang yang tidak bergerak serta jasa-jasa lainnya yang terbatas pada Kelompok Fasilitas Khusus.
 - e. Pendapatan hasil bersih perolehan Kelompok Satuan Rumah Susun atau usaha-usaha pengelolaan dan/atau perusahaan yang dimiliki/didirikan dan/hasil kerjasama dengan Badan Pengelola.
 - f. Sumber-sumber lain yang sah sepanjang tidak bertentangan dengan AD PPRS OPP dan ART PPRH.

3. Biaya yang wajib dibayar oleh Anggota Perhimpunan terdiri dari:
 - a. Iuran Pengelolaan, yang terdiri atas biaya untuk pelayanan (*Service Charge*); dan dana cadangan (*Sinking Fund*) terhadap Kelompok Fasilitas Induk yang besarnya dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional setiap Satuan Rumah Susun di kali tarif iuran setiap meter persegi per bulan, yang ditetapkan oleh Badan Pengurus dengan memperhatikan segi-segi keadilan dan dapat ditinjau kembali sesuai perkembangan keadaan.
 - b. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta pajak-pajak atau iuran lainnya yang berhubungan dengan kepemilikan Satuan Rumah Susun harus ditanggung dan dibayar oleh masing-masing pemilik yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- c. Tagihan pemakaian Listrik dan Air yang besarnya dihitung berdasarkan jumlah pemakaian per bulan ditambah *handling charge* sebesar ____% (____ persen) dari jumlah tagihan.
 - d. Iuran Asuransi Kebakaran dan asuransi lainnya yang dianggap perlu akan diatur dalam Peraturan Khusus yang ditetapkan dalam Rapat Umum.
4. Besarnya Iuran Pengelolaan terhadap Kelompok Fasilitas Induk untuk pertama kalinya dihitung sejak tanggal pengesahan ART PPRS OPP ini ditetapkan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional dan manfaat yang diperoleh dari Bagian Bersama dan/atau Benda Bersama masing-masing Satuan Rumah Susun, yakni sebesar:
- a. Rp. _____/m² (_____ permeter persegi), yang terdiri dari *Service Charge* sebesar Rp. _____/m² (_____ permeter persegi) dan *Sinking Fund* sebesar Rp. _____/m² (_____ permeter persegi) untuk masing-masing Satuan Rumah Susun untuk bagian pengelolaan *Apartment*;
 - b. Rp. _____/m² (_____ permeter persegi), yang terdiri dari *Service Charge* sebesar Rp. _____/m² (_____ permeter persegi) dan *Sinking Fund* sebesar Rp. _____/m² (_____ permeter persegi) untuk masing-masing Satuan Rumah Susun untuk bagian pengelolaan *Serviced Apartment*.
5. Iuran Pengelolaan tersebut di atas wajib dibayarkan oleh setiap Penghuni kepada Pengurus Perhimpunan sesuai dengan ketentuan, syarat-syarat dan tata cara yang akan ditetapkan kemudian oleh Pengurus Perhimpunan atau Badan Pengelola yang merupakan bagian dari Tata Tertib.
 6. Dengan mempertimbangkan kondisi saat itu, pada saatnya nanti Pengurus Perhimpunan akan menyesuaikan besarnya Iuran Pengelolaan terhadap kebutuhan pengelolaan.
 7. Ketentuan, syarat-syarat dan tata cara, termasuk bentuk dan jenis pendapatan yang belum diatur dalam pasal ini akan diatur kemudian dalam Tata Tertib dan/atau peraturan khusus lainnya Pengurus Perhimpunan atau Badan Pengelola.
 8. Mengenai besarnya Iuran Pengelolaan terhadap Kelompok Fasilitas Khusus pada masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun serta ketentuan,

syarat-syarat dan tata cara pembayarannya akan diatur dalam Tata Tertib dan/atau peraturan khusus lainnya masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun.

Pasal 34 REKENING BANK

1. Perhimpunan sebagai badan hukum diwajibkan untuk membuka rekening pada suatu atau beberapa bank sesuai dengan kebutuhan yang ditentukan oleh Pengurus.
2. Setiap dan seluruh pendapatan yang diperoleh Perhimpunan yang tidak akan digunakan langsung, kecuali kas kecil dan biaya operasional, wajib disimpan di bank pada rekening Perhimpunan dan dengan alasan apapun tidak boleh disimpan atas nama dan/atau pada rekening pribadi.
3. Penandatanganan surat-surat berharga dilakukan sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) Anggota Pengurus Perhimpunan yang diberi kuasa.
4. Oleh karena Perhimpunan terbagi menjadi 4 (empat) Kelompok Satuan Rumah Susun yang memiliki otoritas yang otonom dan eksklusif dalam mengurus rumah tangga masing-masing secara mandiri maka **masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun memiliki rekening yang terpisah dari rekening Perhimpunan Induk**
5. Meskipun Rekening kelompok tersebut terpisah dari rekening Perhimpunan induk, masing-masing kelompok satuan rumah susun wajib memberikan laporan keuangan secara berkala kepada Perhimpunan Induk dan Pengurus Perhimpunan induk berhak untuk mengawasi penggunaan rekening kelompok tersebut.
6. Seluruh Rekening wajib dilakukan audit secara berkala oleh auditor independen yang ditunjuk oleh Perhimpunan.
7. Ketentuan mengenai rekening Kelompok Satuan Rumah Susun akan diatur dalam Tata Tertib dan/atau peraturan khusus lainnya masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun.

Pasal 35 PEMBUKUAN

1. Sebagai akibat dari adanya pengelompokan Perhimpunan ke dalam 4 (empat) Kelompok Satuan Rumah Susun maka setiap Kelompok Anggota

mempunyai hak dan kewajiban atas Harta Kekayaan Perhimpunan yang tidak sama, dengan demikian seluruh Harta Kekayaan Perhimpunan harus dicatatkan secara terpisah untuk masing – masing kelompok.

2. Terhadap pengelolaan Kelompok Fasilitas Induk, semua pemasukan dan pengeluaran Perhimpunan harus dibukukan secara tertib didalam Pembukuan Perhimpunan berdasarkan sistem pembukuan yang berlaku, dan pada setiap akhir tahun buku harus dibuatkan neraca keuangan.
3. Tahun buku Perhimpunan dimulai pada tanggal 1 Januari dan berakhir pada tanggal 31 Desember tahun yang sama. Setiap tahun pada tanggal 31 Desember tahun yang sama buku-buku Perhimpunan harus ditutup. Buku Perhimpunan ditutup untuk pertama kalinya pada tanggal 31 Desember...
4. Terhadap pengelolaan Kelompok Fasilitas Khusus, semua pemasukan dan pengeluaran Kelompok Satuan Rumah Susun harus dibukukan didalam Pembukuan Kelompok Satuan Rumah Susun yang tertib berdasarkan sistem pembukuan yang berlaku dan pada setiap akhir tahun buku harus dibuatkan neraca keuangan.
5. Tahun buku Kelompok Satuan Rumah Susun dimulai pada tanggal 1 Januari dan berakhir pada tanggal 31 Desember tahun yang sama. Setiap tahun pada tanggal 31 Desember tahun yang sama buku-buku Kelompok Satuan Rumah Susun harus ditutup. Buku Kelompok Satuan Rumah Susun ditutup untuk pertama kalinya pada tanggal 31 Desember...
6. Setiap Anggota berhak untuk melihat laporan keuangan Perhimpunan dengan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Pengurus. Laporan keuangan dapat dilihat pada setiap hari kerja di kantor Pengurus atau Badan Pengelola pada waktu yang disepakati bersama.
7. Pengurus Perhimpunan berkewajiban memberikan laporan Pembukuan Perhimpunan setiap 3 (tiga) bulan kepada Kelompok Satuan Rumah Susun.

Pasal 36 **PENYUSUNAN ANGGARAN**

1. Menjelang Rapat Umum Tahunan. Pengurus harus mempersiapkan Anggaran Operasional untuk tahun buku (Periode Anggaran) berikutnya dan mengajukannya pada Rapat Umum untuk mendapatkan persetujuan.
2. Bilamana Periode Anggaran yang berjalan telah habis dan Rapat Umum Tahunan belum diselenggarakan, Pengurus dapat membiayai operasional

- bulanan dengan anggaran sebesar 1/12 (satu per dua belas) dari Anggaran Operasional tahun buku sebelumnya.
3. Bilamana tahun buku sebelumnya terjadi penyesuaian Iuran Pengelolaan, maka besarnya biaya operasional perbulan adalah 1/12 (satu per dua belas) anggaran ditambah dengan persentase yang sama dengan tahun sebelumnya.

BAB X

TATA CARA PEMINDAHAN HAK PEMILIKAN, PEMBEBANAN ATAU PENYERAHAN HAK PENGGUNAAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

PASAL 37

TATA CARA PEMINDAHAN HAK PEMILIKAN

1. Dalam hal seorang Anggota Pemilik suatu Satuan Rumah Susun tertentu yang hendak memindahkan hak kepemilikan atas Satuan Rumah Susun kepada pihak lain, maka pemilik wajib melakukan dan memenuhi setiap dan seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Rumah Susun mengenai pemindahan hak kepemilikan dan ketentuan Pasal 1 Ayat 2 ART PPRS OPP;
2. Pemindahan dan kepemilikan atas Satuan Rumah Susun yang tidak memenuhi ketentuan Ayat 2 Pasal ini tidak berlaku terhadap Perhimpunan dan pihak yang menerima pemindahan hak di atas dan didaftarkan sebagai anggota Perhimpunan.

Pasal 38

TATA CARA PEMBEBANAN

1. Dalam hal seorang pemilik suatu Satuan Rumah Susun hendak membebani Satuan Rumah Susun miliknya dengan beban Hak Tanggungan, maka pemilik tersebut wajib melakukan dan memenuhi setiap dan seluruh ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Rumah Susun dan memberitahukan kepada Pengurus Perhimpunan akan hal tersebut, pemberitahuan mana harus diberitahukan oleh pemilik yang bersangkutan secara tertulis paling lambat dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah pembebanan tersebut dilakukan;
2. Pembebanan Satuan Rumah Susun yang tidak memenuhi ketentuan Ayat 1 Pasal ini di atas tidak akan mengikat terhadap Perhimpunan dan

karenanya Perhimpunan tidak akan melakukan bantuan yang diminta kepadanya, baik hal tersebut datang dari Pemilik maupun Pihak Ketiga lainnya yang berkepentingan

Pasal 39

TATA CARA PENYERAHAN HAK PENGGUNAAN

1. Dalam hal seorang pemilik Satuan Rumah Susun hendak menyerahkan hak penggunaan Satuan Rumah Susun miliknya kepada pihak lain berdasarkan suatu perbuatan hukum tertentu hal mana dapat berupa pemakaian atau penyewaan-belian atau pemanfaatan Satuan Rumah Susun, maka hal tersebut harus dilakukan dengan akta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Rumah Susun dan dengan mengindahkan ketentuan Pasal 1 Ayat 2 ART PPRS OPP ini;
2. Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus didaftarkan pada Perhimpunan paling lambat dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak tanggal ditandatangani dan satu rangkap fotokopi dari Akta dimaksud harus diserahkan kepada Pengurus Perhimpunan;
3. Penyerahan hak penggunaan yang tidak memenuhi ketentuan ayat (1) Pasal ini, tidak diakui oleh Perhimpunan dan pihak yang menerima penyerahan hak penguasaan Satuan Rumah Susun dimaksud tidak akan diterima dan didaftarkan sebagai Anggota Perhimpunan.

Pasal 40

BIAYA-BIAYA

Biaya-biaya sehubungan dengan hal-hal sebagaimana dimaksud Pasal 37, Pasal 38, dan Pasal 39 sebagaimana ditetapkan dari waktu ke waktu harus dibayar lunas oleh anggota Pemilik yang bersangkutan pada Pengurus Perhimpunan

Pasal 41

SYARAT PENDAFTARAN ANGGOTA PEMILIK BARU

Dengan mengindahkan ketentuan Pasal 1 dan Pasal 37 Anggaran Rumah Tangga ini, pendaftaran anggota Pemilik baru akan dilakukan setelah syarat-syarat sebagaimana dirinci dibawah ini telah dipenuhi:

1. Memperlihatkan AJB asli dan menyerahkan 1 (satu) rangkap fotokopinya kepada Pengurus Perhimpunan;

2. Menyerahkan tanda bukti pelunasan setiap kewajiban keuangan terhadap Perhimpunan dan/atau Badan Pengelola.

Pasal 42
SYARAT PENDAFTARAN ANGGOTA PENGHUNI BARU

Dengan mengindahkan ketentuan Pasal 2 dan Pasal 39 ART PPRS OPP ini, pendaftaran Anggota Penghuni baru akan dilakukan setelah syarat-syarat sebagaimana dirinci dibawah ini telah dipenuhi:

1. Satu rangkap akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 telah diserahkan kepada dan diterima oleh Pengurus Perhimpunan;
2. Menyerahkan tanda bukti pelunasan setiap kewajiban keuangan terhadap perhimpunan dan/atau Badan Pengelola.

BAB XI
PERPANJANGAN ATAU PEMBAHARUAN HAK ATAS TANAH

Pasal 43
PERPANJANGAN ATAU PEMBAHARUAN HAK ATAS TANAH

1. Selambat-lambatnya dalam waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu berlaku Hak Guna Bangunan yang di atasnya berdiri, maka Perhimpunan untuk atau atas nama serta kepentingan para Anggota Pemilik akan mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas Hak Guna Bangunan tersebut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
2. Untuk keperluan perpanjangan atau pembaharuan sebagaimana dimaksud Ketentuan Pasal 43 Ayat 1 di atas, maka para Anggota Pemilik wajib untuk menyerahkan asli dari SHM Sarusun yang dimilikinya kepada Pengurus Perhimpunan, hal mana sudah paling tidak dilakukan maksimal dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak tanggal pemberitahuan mengenai hal tersebut diberikan oleh Pengurus Perhimpunan;
3. Setiap dan seluruh biaya dan ongkos-ongkos sehubungan dengan perpanjangan atau pembaharuan dimaksud Pasal 43 Ayat 1 di atas

sepenuhnya menjadi beban dan dibayar oleh para Anggota Pemilik dan harus dibayar lunas seketika ditagih oleh Pengurus Perhimpunan;

4. Perpanjangan atau pembaharuan sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat 1 di atas untuk seorang Anggota Pemilik atas SHM Sarusun yang merupakan miliknya hanya akan diproses oleh Pengurus Perhimpunan apabila setiap dan seluruh kewajiban anggota Pemilik tersebut kepada Perhimpunan dan/atau Badan Pengelola sebagaimana berlaku telah dilunasi.

BAB XII TATA TERTIB PENGHUNIAN

Pasal 44 TATA TERTIB

1. Setiap Penghuni yang memiliki, memakai, menyewa beli, atau yang memanfaatkan satuan rumah susun, wajib mentaati Tata Tertib Penghunian serta Peraturan Khusus lainnya yang dibuat oleh Pengurus atau Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus.
2. Tata Tertib penghunian yang selama ini telah berlaku sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Penyelenggara Pembangunan, masih tetap berlaku selama belum diubah atau dicabut dan/atau ditentukan lain oleh Pengurus.
3. Setiap Penghuni, pemakai, penyewa, penyewa beli atau yang memanfaatkan Satuan Rumah Susun wajib menggunakan Satuan Rumah Susun sesuai dengan peruntukannya.
4. 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, akan tetapi sama sekali tidak berhak untuk memonopoli baik sebagian maupun seluruhnya untuk kepentingan pribadi.
5. Tata Tertib penghunian sewaktu-waktu dapat disesuaikan dengan keadaan pada saat itu oleh Pengurus atau Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus.

Pasal 45 **LARANGAN-LARANGAN**

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.
2. Menjadikan Satuan Rumah Susun sebagai tempat yang bertentangan dengan kesusilaan, norma-norma agama dan adat istiadat, serta segala yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Mengubah peruntukan Satuan Rumah Susun dari peruntukan semula.
4. Menambah bangunan di luar Satuan Rumah Susun, baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk kepentingan tetangga dan/atau kepentingan bersama tanpa persetujuan tertulis yang sah dari Pengurus.
5. Mengambil manfaat secara tidak sah atas nilai aliran/sambungan listrik, air bersih (PAM), gas bumi (gas Negara), saluran telepon pribadi maupun saluran telepon umum.
5. Menjadikan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, baik sebagian atau seluruhnya untuk kepentingan pribadi tanpa persetujuan tertulis yang sah dari Pengurus Perhimpunan.
6. Memelihara hewan tanpa ada yang dikecualikan;
7. Mengubah bentuk atau menambah bangunan di dalam Satuan Rumah Susun yang dimiliki/dihuninya tanpa mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pengurus Perhimpunan;
8. Mengganggu atau membuat rongga ruangan pada konstruksi bangunan antara lain dinding beton dalam/dinding beton perbatasan Satuan Rumah Susun yang berhubungan dengan konstruksi dari keseluruhan Satuan Rumah Susun tersebut.

BAB XIII
ASURANSI DAN PEMELIHARAAN
SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 46
ASURANSI

1. Pengurus Perhimpunan wajib mengasuransikan bagian-bagiannya, yaitu Bagian Bersama dan Benda Bersama yang termasuk dalam Kelompok Fasilitas Induk pada suatu atau beberapa perusahaan Asuransi yang bonafid;
2. Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun wajib mengasuransikan dan bagian-bagiannya, yaitu Bagian Bersama dan Benda Bersama yang termasuk dalam Kelompok Fasilitas Khusus pada suatu atau beberapa perusahaan Asuransi yang bonafid;
3. Asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 46 Ayat (1) dan (2) di atas wajib dilakukan saat Perhimpunan didirikan, dan untuk hal ini Pengurus Perhimpunan dan pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun akan melakukan koordinasi dengan penyelenggara yang telah menutup asuransi terhadap sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur tentang Rumah Susun;
4. Asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 46 Ayat (1) dan (2) di atas adalah untuk semua risiko (*all risk*) dan termasuk asuransi risiko kepada pihak ketiga (*third party liabilities*) dan nilainya ditentukan oleh Pengurus Perhimpunan untuk Kelompok Fasilitas Induk, sedangkan terhadap Kelompok Fasilitas Khusus ditentukan oleh Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun dari waktu ke waktu;
5. Premi asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 46 Ayat (1) dan (2) di atas sepenuhnya menjadi beban dan tanggungan para Anggota Pemilik sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsional yang dimilikinya;
6. Dalam hal terjadinya risiko maka dana yang diperoleh dari hasil klaim asuransi harus digunakan untuk memperbaiki/membangun kembali, Bagian Bersama dan Benda Bersama atau bagian lainnya yang mengalami kerusakan, sehingga keadaan Bagian Bersama dan Benda Bersama atau bagian darinya dapat dipulihkan kembali kepada keadaan sebelum terjadinya risiko.

Pasal 47
ASURANSI SATUAN RUMAH SUSUN

Asuransi atas Satuan Rumah Susun dan/atau harta kekayaan yang berada di dalam Satuan Rumah Susun menjadi tanggung jawab dan beban dari Pemilik dan/atau Penghuni dari Satuan Rumah Susun dimaksud.

Pasal 48
PEMELIHARAAN

1. Perhimpunan, setiap Anggota Perhimpunan dan setiap orang/pihak yang secara nyata menjadi Penghuni suatu Satuan Rumah Susun berkewajiban untuk memelihara Bagian Bersama, Benda Bersama, Tanah Bersama dan bagian-bagian darinya sehingga semuanya terpelihara dan berfungsi dengan baik dan teratur;
2. Apabila suatu atau beberapa bagian dari Bagian Bersama, Benda Bersama, Tanah Bersama dan bagian-bagian darinya mengalami kerusakan hingga harus diganti dan hal tersebut tidak tercakup/ditutup asuransi maka penggantian terhadap bagian bersama dan benda bersama yang termasuk dalam Kelompok Fasilitas Induk akan dilakukan oleh dan atas biaya perhimpunan yang biayanya menjadi beban dan tanggungan para anggota Pemilik sesuai dengan perbandingan proporsional yang dimilikinya. Sedangkan penggantian terhadap bagian bersama dan benda bersama yang termasuk dalam Kelompok Fasilitas Khusus akan dilakukan oleh dan atas biaya masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun yang biayanya menjadi beban dan tanggungan para anggota Pemilik Kelompok Satuan Rumah Susun yang bersangkutan sesuai dengan perbandingan proporsional yang dimilikinya.

Pasal 49
PEMELIHARAAN SATUAN RUMAH SUSUN

Setiap anggota Pemilik dan/atau anggota Penghuni atas beban dan tanggung jawabnya berkewajiban memelihara Satuan Rumah Susun yang dimilikinya dan/atau dihuninya agar Satuan Rumah Susun dimaksud dan bagian-bagian darinya tetap terpelihara dan berfungsi dengan baik, serta memenuhi persyaratan sebagai tempat hunian/layak huni.

Pasal 50 PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku yang mengatur tentang Rumah Susun, maka Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta bertindak sebagai pemegang kebijaksanaan umum pembinaan dan pengawasan terhadap yang berdiri diwilayah hukumnya, dimana pelaksanaan sehari-harinya dilaksanakan oleh Dinas Perumahan.

Pasal 51 HUBUNGAN DENGAN PIHAK-PIHAK TERKAIT

1. Untuk menjamin kelancaran pengelolaan maka Perhimpunan mengadakan/menjalin hubungan kerjasama dengan instansi-instansi Pemerintah terkait, sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku yang mengatur tentang Rumah Susun;
2. Untuk kelancaran dan ketertiban mengenai pendaftaran dan pendataan penghunian di dalam Perhimpunan bekerjasama dengan Pemerintah melalui Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kantor Kelurahan/RW/RT setempat.

BAB XIV LAIN-LAIN

Pasal 52 SANKSI

1. Anggota Perhimpunan yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, AD PPRS OPP, ART PPRS OPP, Tata Tertib dan peraturan khusus lainnya yang berlaku dapat dikenakan sanksi oleh Pengurus Perhimpunan atau Badan Pengelola atas persetujuan Pengurus Perhimpunan sepanjang menyangkut Kelompok Fasilitas Induk. Sedangkan terhadap hal-hal yang menyangkut rumah tangga masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun dan Kelompok Fasilitas Khusus, sanksi-sanksi akan diberikan oleh Pengurus Kelompok Satuan Rumah Susun yang diatur lebih lanjut dalam Tata Tertib dan/atau peraturan khusus masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun.
2. Sanksi sebagaimana dimaksud dalam Ayat 1 Pasal ini sesuai dengan pertimbangan Pengurus Perhimpunan dan/atau Badan Pengelola atas persetujuan Pengurus Perhimpunan dapat berupa:
 - a. Peringatan, secara lisan maupun tulisan;

- b. Pemberitahuan/peringatan tertulis yang ditempelkan di tempat-tempat umum dalam lingkungan ;
 - c. Tidak diberikan layanan sesuai yang diatur dalam Tata Tertib dan/atau peraturan khusus lainnya;
 - d. Pemutusan/pemberhentian pemakaian utilitas, sesuai yang diatur dalam Tata Tertib dan/atau peraturan khusus lainnya.
3. Pengurus Perhimpunan berhak melaporkan dan meneruskan kepada instansi yang berwenang untuk mengambil tindakan hukum terhadap Anggota Perhimpunan yang melakukan tindak pidana.

Pasal 53
PERUBAHAN ART PPRS OPP

1. Perubahan terhadap ketentuan dari ART PPRS OPP ini hanya dapat dilakukan oleh Rapat Anggota Perhimpunan;
2. Segala sesuatu yang belum diatur atau belum cukup diatur oleh ART PPRS OPP ini akan diatur oleh Pengurus Perhimpunan di dalam sesuatu atau beberapa peraturan atau keputusan dengan ketentuan bahwa peraturan atau keputusan yang dimaksud tidak bertentangan dengan ART PPRS OPP ini;

Pasal 54
ATURAN PENUTUP

ART PPRS OPP ini mulai berlaku pada hari Rabu tanggal 03 Maret 2010 sebagaimana disahkan di dalam Rapat Pendirian Perhimpunan.

Disahkan di : Jakarta
Pada Tanggal :
03 Maret 2010

**PERHIMPUNAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN HUNIAN dan BUKAN HUNIAN
ONE PACIFIC PLACE**

Ketua

Sekretaris

Lampiran I

**JENIS – JENIS
FASILITAS INDUK DAN FASILITAS KELOMPOK**

Fasilitas Induk

- 1.
- 2.

Fasilitas Kelompok

- 1.
- 2.

Lampiran II

Susunan Pengurus Kelompok

Pengurus Kelompok Apartemen

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Pengurus Kelompok Mall

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Pengurus Kelompok Office

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Pengurus Kelompok Hotel

- 1.
- 2.
- 3.

4.