

**ANGGARAN DASAR  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI  
SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)  
MARIGOLD NAVA PARK**

**PENDAHULUAN**

Bahwa berkat rahmat Tuhan Yang Maha Esa, Presiden dan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia telah berhasil membuat Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Sebagai Peraturan pelaksanaannya, Pemerintah Republik Indonesia juga telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun serta Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 tahun 2025 tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang berlaku untuk rumah susun hunian dan 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 peraturan perundang-undangan diberikan 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 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

membiyai 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 20 Tahun 2011 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 Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Marigold Nava Park (AD-PPPSRS-MNP) sebagai berikut :

## **BAB I KETENTUAN UMUM**

### **Pasal 1 Definisi**

Dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Marigold Nava Park yang dimaksud dengan:

1. **Kawasan Nava Park** adalah suatu kawasan terpadu tempat berdirinya beberapa bangunan baik rumah susun maupun rumah tapak serta bangunan pelengkap lainnya, termasuk di dalamnya akses jalan bersama kawasan yang dapat digunakan dan dinikmati bersama oleh setiap orang yang memiliki bangunan di Kawasan Nava Park.
2. **Rumah Susun Marigold Nava Park** adalah suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang difungsikan sebagai hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang berlokasi/terletak di:

Alamat : Kawasan Nava Park, Jl. BSD Grand Boulevard,  
BSD City  
Desa : Sampora  
Kecamatan : Cisauk  
Kabupaten : Tangerang  
Propinsi : Banten

3. **Satuan Rumah Susun** adalah satuan–satuan Rumah Susun Marigold Nava Park, yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah oleh Pemilik dan/atau Penghuni dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Rumah Susun Marigold Nava Park.
4. **Bagian Bersama** adalah bagian dari Rumah Susun Marigold Nava Park yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan–satuan Rumah Susunnya. Bagian bersama dari Rumah Susun Marigold Nava Park sebagaimana dimaksud di dalam Akta Pertelaan Marigold Nava Park yang telah mendapatkan pengesahan oleh Instansi terkait, berupa antara lain: Ruang Tunggu, Teras, Kolam Renang 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, Kolom Balok, dinding, Rooftop, Talang Air, Tangga, saluran-saluran, Pipa-pipa, Jaringan-jaringan Listrik, Telekomunikasi, Ruang AC, Genset, dan yang bersifat sejenis lainnya.
5. **Benda Bersama** adalah benda yang bukan merupakan Bagian Bersama dari Rumah Susun Marigold Nava Park 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 Marigold Nava Park. Benda Bersama dari Marigold Nava Park sebagaimana dimaksud di dalam Akta Pertelaan Marigold Nava Park yang telah mendapatkan pengesahan oleh Instansi terkait, berupa antara lain: pagar lingkungan, jalan lingkungan, taman, taman bermain anak-anak, kolam renang, ruang kebugaran (gym), pos keamanan, room gate, area podium kolam renang, lampu taman, Benda yang dimiliki dan dipakai bersama (kolektif), akan tetapi terpisah dari struktur bangunan gedung.
6. **Tanah Bersama** adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak kepemilikan bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri bangunan Rumah Susun Marigold Nava Park berikut dengan fasilitasnya.
7. **Lingkungan Rumah Susun** adalah suatu lingkungan yang terletak di Rumah Susun Marigold Nava Park, yang di dalamnya terdapat bangunan gedung bertingkat yang dipergunakan untuk Apartemen berikut lahan parkir yang menerapkan kepemilikan berdasarkan sistem Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
8. **Pelaku Pembangunan Rumah Susun**, yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah PT Bumi Parama Wisesa, yang melakukan pembangunan Rumah Susun Marigold Nava Park.

9. **Nilai Perbandingan Proporsional** atau yang disingkat menjadi **NPP** adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara Satuan Rumah Susun terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama dihitung berdasarkan luas Satuan Rumah Susun yang dimiliki terhadap jumlah luas bangunan atau nilai Satuan Rumah Susun terhadap nilai Rumah Susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya, sebagaimana tercantum dalam Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun serta Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.
10. **Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Marigold Nava Park** atau yang disingkat menjadi **AD-PPPSRS-MNP** adalah Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Marigold Nava Park.
11. **Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Marigold Nava Park** atau yang disingkat menjadi **ART-PPPSRS-MNP** adalah Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Marigold Nava Park.
12. **Bukti Kepemilikan**, adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun yang dibuktikan dengan dokumen dalam bentuk Akta Jual Beli dan/atau Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dalam hal belum terdapat bukti kepemilikan yang sah, maka tanda bukti kepemilikan dibuktikan dengan PPJB Lunas disertai Surat Keterangan Lunas dari pelaku pembangunan.
13. **Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun** atau yang disingkat menjadi **SHMSRS**, adalah tanda bukti kepemilikan yang sah atas Sarusun Marigold Nava Park yang diterima Pemilik setelah penandatanganan Akta Jual Beli.
14. **Pemilik** adalah subyek hukum baik perorangan dan/atau badan hukum yang memiliki unit Marigold Nava Park, yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.
15. **Pemilik Penghuni** adalah penghuni perseorangan dan/atau badan hukum yang memiliki unit Marigold Nava Park sebagai pemegang Hak Milik dan menempati/mendiami dan memanfaatkan Satuan Rumah Susun.
16. **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.

17. **Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun** atau yang disingkat menjadi **PPPSRS** adalah badan hukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni Marigold Nava Park yang terdiri dari Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan.
18. **Pengurus Perhimpunan** adalah Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Marigold Nava Park.
19. **Pengawas Perhimpunan** adalah Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Marigold Nava Park.
20. **Anggota Perhimpunan** adalah Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Marigold Nava Park.
21. **Rapat Pengurus** adalah Rapat Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Marigold Nava Park.
22. **Rapat Pengawas** adalah Rapat Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Marigold Nava Park.
23. **Musyawarah Umum** adalah Musyawarah Umum Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Marigold Nava Park.
24. **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 Rumah Susun Marigold Nava Park.
25. **Badan Pengelola** adalah adalah suatu badan hukum penyedia jasa yang berpengalaman dan berkompotensi dibidang jasa pengelolaan yang terdaftar dan memiliki izin usaha yang akan melaksanakan pengelolaan dan pemeliharaan Rumah Susun Marigold Nava Park.
26. **Tata Tertib Hunian** adalah seluruh peraturan dan tata tertib yang berlaku di Rumah Susun Marigold Nava Park.
27. **Tata Tertib Kawasan Nava Park** adalah seluruh peraturan dan tata tertib yang berlaku di Kawasan Nava Park dan dikeluarkan oleh Pengelola Kawasan Nava Park.
28. **Iuran Pengelolaan (Service Charge)** adalah iuran yang wajib dibayar dan berasal dari Anggota Perhimpunan yang digunakan untuk membiayai pengelolaan, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
29. **Dana Endapan (Sinking Fund)** adalah dana endapan yang wajib dibayar dan berasal dari Anggota Perhimpunan yang akan dipergunakan untuk membiayai premi asuransi, kegiatan renovasi, penggantian,

pengamanan aset, modifikasi serta perbaikan-perbaikan yang besar dan tidak rutin atau bersifat mendesak pada obyek kepemilikan bersama.

30. **Iuran Kawasan** adalah iuran yang berasal dari Anggota Perhimpunan yang wajib dibayarkan kepada Pengelola Kawasan Nava Park guna membiayai pengelolaan Kawasan Nava Park.
31. **Daftar Anggota Perhimpunan** adalah daftar yang memuat para Kepala Keluarga/Penanggung Jawab Satuan Rumah Susun Marigold Nava Park, berikut keterangan-keterangan yang diperlukan.

## **B A B II**

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

#### **Pasal 2**

##### **Nama Perhimpunan**

Perhimpunan ini diberi nama PERHIMPUNAN PEMILIK dan PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN MARIGOLD NAVA PARK (PPPSRS MNP) yang selanjutnya di dalam AD-PPPSRS-MNP ini disebut **Perhimpunan**.

#### **Pasal 3**

##### **Tempat Kedudukan**

Perhimpunan berkedudukan di Tanah Bersama Marigold Nava Park yang beralamat di Kawasan Nava Park, Jl. BSD Grand Boulevard, BSD City, Desa Sampora, Kec. Cisauk, Kab. Tangerang, Provinsi Banten.

#### **Pasal 4**

##### **Waktu Pendirian**

Perhimpunan didirikan sejak tanggal 11 Oktober 2025 berdasarkan Keputusan Musyawarah Umum dan pada saat AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP disahkan dalam Musyawarah Umum untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya.

## **BAB III**

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

#### **Pasal 5**

##### **A s a s**

Perhimpunan berasaskan Pancasila dan berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945.

#### **Pasal 6**

## **S i f a t**

Perhimpunan bersifat sebagai satu-satunya wadah bagi Pemilik dan/atau Penghuni untuk urusan Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah Bersama di Rumah Susun Marigold Nava Park.

## **Pasal 7 Maksud dan Tujuan**

Maksud dan tujuan dibentuknya Perhimpunan adalah :

- a. Memenuhi ketentuan Undang-Undang, dalam hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 juncto Pasal 86 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun juncto Pasal 58 Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.
- b. Memenuhi amanat para penghuni sebagai pelaksanaan Pasal 86 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun serta Pasal 2 Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.
- c. Menjaga dan saling melengkapi kebutuhan para Anggota Perhimpunan dalam menggunakan dan mengelola Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
- d. Menciptakan kehidupan para Anggota Perhimpunan 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.
- g. Mengatur dan membina kepentingan Penghuni.
- h. Sebagai satu-satunya wadah dan/atau perwakilan dari para Pemilik dan/atau Penghuni Rumah Susun Marigold Nava Park dalam hubungannya dengan pihak ketiga dan/atau pihak diluar Rumah Susun Marigold Nava Park.

## **Pasal 8**

## **Status Organisasi**

1. Perhimpunan berstatus sebagai Badan Hukum sebagaimana Pasal 74 ayat 3 Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
2. Perhimpunan memperoleh status sebagai badan hukum terhitung sejak tanggal disahkannya dan/atau dicatatkannya Akta Pendirian dan AD-PPPSRS-MNP oleh Bupati Tangerang yang didasarkan pada:
  - a. Ketentuan Pasal 74 ayat 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 juncto Pasal 98 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
  - b. Pasal 35 ayat 1 Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

## **BAB IV TANGGUNG JAWAB DAN TUGAS POKOK**

### **Pasal 9 Tanggung Jawab**

Tanggung jawab Pengurus dan Pengawas Perhimpunan antara lain dan tidak terbatas pada:

- a. Menjalankan, mematuhi dan memastikan diterapkannya AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP yang telah disahkan di dalam Musyawarah Umum;
- b. Melakukan Pengelolaan serta pemanfaatan Rumah Susun;
- c. Menciptakan kerukunan antar Anggota dalam Rumah Susun dan lingkungannya serta kewasannya sehingga terwujud ketertiban dan keselarasan kehidupan bertetangga;
- d. Membina terciptanya kegotongroyongan dalam kehidupan di Rumah Susun antara Pemilik dan/atau Penghuni;
- e. Membina para Pemilik dan/atau Penghuni untuk kesadaran hidup bersama secara serasi, selaras dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya;
- f. Menjaga dan memelihara secara bersama antara Pemilik dan/atau Penghuni dalam memanfaatkan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama;

- g. Mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni dalam pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan penghunian;
- h. Menunjuk Badan Pengelola dan mengawasi Badan Pengelola dalam rangka pengelolaan Rumah Susun yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama;
- i. Menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah dan transparan sebagai kekayaan Perhimpunan;
- j. Menetapkan dan menerapkan sanksi-sanksi terhadap pelanggaran umum terkait dengan pengelolaan fasilitas Rumah Susun yang telah ditetapkan dalam AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP;
- k. Melakukan setiap usaha yang menjamin dan meningkatkan kesejahteraan Anggota Perhimpunan khususnya yang berhubungan dengan Rumah Susun dan lingkungannya;
- l. Menyelenggarakan tugas-tugas administrasi penghunian;
- m. Menyusun dan/atau merubah dan/atau merevisi AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP berdasarkan perintah Musyawarah Umum dan mengesahkannya di dalam Musyawarah Umum; dan
- n. Memenuhi dan melaksanakan setiap persyaratan dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya Peraturan Rumah Susun serta yang tercantum dalam AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP.

## **Pasal 10** **Tugas Pokok**

Tugas pokok Perhimpunan antara lain dan tidak terbatas pada:

- a. Mengesahkan rancangan Akta Pendirian, AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP di dalam Musyawarah Umum;
- b. Memilih dan menetapkan Ketua Pengurus Perhimpunan dan Ketua Pengawas Perhimpunan di dalam Musyawarah Umum;
- c. Mempersiapkan program kerja Pengurus yang memuat program pokok Pengurus selama 1 (satu) tahun dan menetapkannya di dalam Musyawarah Umum;
- d. Mempersiapkan rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan dan menetapkannya di dalam Musyawarah Umum;

- e. Menetapkan besaran Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) tahunan di dalam Musyawarah Umum;
- f. Menetapkan rancangan anggaran pemanfaatan Dana Endapan (*Sinking Fund*) tahunan di dalam Musyawarah Umum;
- g. Menetapkan penyesuaian rancangan anggaran kebutuhan Dana Endapan (*Sinking Fund*) di dalam Musyawarah Umum;
- h. Menetapkan besaran kontribusi Dana Endapan (*Sinking Fund*) dalam hal terjadi penyesuaian kebutuhan Dana Endapan (*Sinking Fund*) di dalam Musyawarah Umum;
- i. Menyetujui dan menetapkan bentuk dan besaran denda yang harus dibayar oleh Pemilik dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan kontribusi Dana Endapan (*Sinking Fund*);
- j. Menyetujui laporan pengelolaan tahunan dan menyampaikannya di dalam Musyawarah Umum;
- k. Menyetujui laporan keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik dan menyampaikannya di dalam Musyawarah Umum;
- l. Mengambil keputusan atas kegiatan perawatan yang membutuhkan pembiayaan besar terhadap intensitas kerusakan berat;
- m. Menyusun, mengawasi dan menjalankan ketentuan di dalam Tata Tertib Hunian; dan
- n. Menjalankan ketentuan di dalam Tata Tertib Kawasan.

## **BAB V KEANGGOTAAN DAN DAFTAR ANGGOTA**

### **Pasal 11 Keanggotaan**

1. Setiap Pemilik dan/atau Penghuni atas Satuan Rumah Susun Marigold Nava Park wajib dan secara otomatis menjadi Anggota Perhimpunan.
2. Yang dapat menjadi Anggota Perhimpunan adalah subyek hukum (perorangan/Badan Hukum) yang memiliki, atau memakai, atau menyewa atau yang menghuni Satuan Rumah Susun.
3. Keanggotaan perseorangan didaftarkan atas nama Pemilik yang tercantum di dalam bukti kepemilikan atau atas nama Penghuni yang

tercantum di dalam bukti sewa yang mulai berlaku sejak terdaftar dalam Daftar Anggota Perhimpunan.

4. Keanggotaan Badan Hukum didaftarkan atas nama salah satu anggota pengurus Badan Hukum yang tercantum dalam Akta Pendirian.
5. Dalam hal Satuan Rumah Susun dimiliki oleh lebih dari satu orang, para Pemilik harus menentukan satu orang sebagai wakil mereka dan menyampaikan secara tertulis kepada Pengurus Perhimpunan untuk didaftarkan dalam Daftar Anggota Perhimpunan.

## **Pasal 12** **Anggota Perhimpunan**

Anggota Perhimpunan digolongkan sebagai berikut:

- a. **Pemilik yang menghuni**, yaitu Pemilik yang bertempat tinggal di Rumah Susun Marigold Nava Park yang memperoleh hak huniannya berdasarkan hak kepemilikannya atas Satuan Rumah Susun Marigold Nava Park.
- b. **Pemilik tidak menghuni**, yaitu Pemilik yang tidak bertempat tinggal di Rumah Susun Marigold Nava Park dan tidak menggunakan hak huniannya yang diperoleh dari hak kepemilikannya atas Satuan Rumah Susun Marigold Nava Park.
- c. **Penghuni bukan Pemilik** yaitu Penghuni yang bertempat tinggal Rumah Susun Marigold Nava Park yang memperoleh hak huniannya berdasarkan adanya suatu hubungan hukum dengan Pemilik Satuan Rumah Susun.

## **Pasal 13** **Daftar Anggota Perhimpunan**

1. Pengurus akan menentukan dan menyusun Daftar Anggota Perhimpunan dari waktu ke waktu, sesuai petunjuk AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP.
2. Daftar Anggota Perhimpunan merupakan daftar yang memuat Kepala Keluarga/Penangguna jawab/Direktur Satuan Rumah Susun Marigold Nava Park berikut anggota keluarga yang menghuni, berikut keterangan yang diperlukan yang dicatat dalam buku daftar anggota.
3. Buku daftar anggota disimpan dan dikelola oleh Pengurus Perhimpunan.
4. Buku daftar anggota berfungsi sebagai:
  - a. Sumber data yang sah sebagai acuan dalam menentukan nama-nama Anggota Perhimpunan yang diundang dalam Musyawarah Umum;

- b. Sumber data dalam hal alamat surat menyurat, alamat tagihan dan segala sesuatu yang menyangkut dengan Anggota Perhimpunan; dan
- c. Sarana pencatatan status kepemilikan atau kepenghunian serta segala perubahan yang terjadi.

**Pasal 14**  
**Berakhirnya Status Keanggotaan**

Keanggotaan Perhimpunan berakhir jika Pemilik atau Penghuni tidak lagi mempunyai hak atas Satuan Rumah Susun dikarenakan telah terjadi peralihan hak kepemilikan atau kepenghunian atas Satuan Rumah Susun kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**BAB VI**  
**HAK DAN KEWAJIBAN**  
**ANGGOTA PERHIMPUNAN**

**Pasal 15**  
**Hak Anggota Perhimpunan**

Hak-hak Anggota Perhimpunan antara lain dan tidak terbatas pada:

1. Memilih dan dipilih menjadi pengurus sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP;
2. Mengajukan usul, pendapat dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimiliki dalam Musyawarah Umum sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP;
3. Memanfaatkan atau memakai sesuai dengan fungsinya dan kepemilikannya secara tertib dan aman, termasuk Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama;
4. Memanfaatkan atau memakai sesuai dengan fungsinya secara tertib dan aman akses jalan bersama kawasan yang digunakan dan dinikmati bersama dengan setiap orang yang memiliki bangunan di Kawasan Nava Park;
5. Memperoleh laporan kegiatan pengelolaan tahunan;
6. Memperoleh laporan keuangan triwulan dan laporan keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik;
7. Mendapat perlindungan sesuai AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP; dan
8. Setiap Penghuni memiliki hak bicara namun tidak memiliki hak suara.

**Pasal 16**  
**Kewajiban Anggota Perhimpunan**

Kewajiban-kewajiban Anggota Perhimpunan antara lain dan tidak terbatas pada:

1. Mematuhi dan melaksanakan AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP, termasuk peraturan Tata Tertib dan peraturan-peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam Musyawarah Umum atau Musyawarah Umum Luar Biasa maupun oleh Rapat Pengurus, atau oleh Badan Pengelola yang disetujui oleh Rapat Pengurus;
2. Mematuhi segala peraturan yang dikeluarkan oleh Badan Pengelola yang berkaitan dengan Pengelolaan Rumah Susun Marigold Nava Park yang telah disetujui oleh Pengurus Perhimpunan;
3. Mematuhi segala peraturan yang dikeluarkan oleh Pengelola Kawasan Nava Park yang berkaitan dengan pengelolaan Kawasan Nava Park;
4. Mematuhi segala peraturan dan ketentuan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah yang mengatur tentang Rumah Susun;
5. Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan dan/atau Badan Pengelola, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan antara Pengurus Perhimpunan dan Badan Pengelola ataupun berdasarkan ketentuan AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP;
6. Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Pengelola Kawasan Nava Park, termasuk Iuran Kawasan yang ditetapkan oleh Pengelola Kawasan Nava Park;
7. Memelihara, menjaga, menata, mengatur, memperbaiki Marigold Nava Park dan lingkungannya atas Bagian Bersama, Benda Bersama maupun Tanah Bersama;
8. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki Satuan Rumah Susun yang dimilikinya dan atau dihuninya secara proporsional;
9. Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok segenap Pengurus Perhimpunan dan Badan Pengelola;
10. Membina hubungan antara sesama Anggota Perhimpunan berdasarkan asas kekeluargaan dan norma-norma kehidupan bermasyarakat Bangsa Indonesia;

11. Memberitahukan kepada segenap Pengurus Perhimpunan dan Badan Pengelola apabila terjadi perubahan Hak Kepemilikan maupun Hak Penghunian atas Satuan Rumah Susun yang dimilikinya selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah terjadinya perubahan sebagaimana tersebut di atas;
12. Memberitahukan kepada Pemilik atau Penghuni baru yang memperoleh peralihan hak darinya tentang keberadaan Perhimpunan serta kewajiban-kewajiban yang ada terhadap Perhimpunan;
13. Menghadiri rapat-rapat yang diadakan oleh Perhimpunan; dan
14. Berpartisipasi aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diadakan oleh Perhimpunan.

## **BAB VII KEDAULATAN DAN HAK SUARA**

### **Pasal 17 Kedaulatan**

Kedaulatan Perhimpunan berada di tangan Anggota Perhimpunan yang dilaksanakan melalui Musyawarah Umum.

### **Pasal 18 Hak Suara**

1. Hak suara Anggota Perhimpunan terbagi atas:
  - a. Hak suara Penghunian;
  - b. Hak suara Pengelolaan;
  - c. Hak suara Pemilikan.
2. Hak suara Penghunian yaitu hak suara setiap Anggota Perhimpunan untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan-hubungan kemasyarakatan antar penghuni yaitu hak penetapan Tata Tertib Hunian, penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan atau sosial kemasyarakatan. Dalam Hak suara Penghunian setiap Anggota Perhimpunan berhak memberikan satu suara.
3. Hak suara Pengelolaan yaitu hak suara Anggota Perhimpunan untuk menentukan hal-hal yang menyangkut kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, pembayaran dan penetapan Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Endapan (*Sinking Fund*). Dalam Hak suara Pengelolaan setiap Anggota Perhimpunan mempunyai hak yang sama dengan NPP.

4. Hak suara Pemilikan yaitu hak suara Anggota Perhimpunan untuk menentukan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dan biaya-biaya atas Satuan Rumah Susun. Dalam Hak suara Pemilikan setiap Anggota Perhimpunan mempunyai hak yang sama dengan NPP.
5. Perhitungan hak suara NPP pada Hak suara Pengelolaan dan Hak suara Pemilikan bagi Pemilik yang memiliki NPP lebih dari 20% (dua puluh persen) dari keseluruhan total NPP Rumah Susun, hak suara hanya dihitung 20% (dua puluh persen).
6. Hal-hal dan tata cara penggunaan hak suara sebagaimana dimaksud pada Pasal ini, ditentukan secara rinci di ART-PPPSRS-MNP.

**BAB VIII**  
**SUSUNAN ORGANISASI, PERSYARATAN,**  
**WEWENANG DAN KEWAJIBAN PENGURUS**

**Pasal 19**  
**Struktur Organisasi**

1. Struktur Perhimpunan terdiri atas Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan.
2. Kegiatan sehari-hari Perhimpunan dilaksanakan oleh Pengurus Perhimpunan yang setidaknya terdiri dari :
  - a. 1 (satu) orang Ketua;
  - b. 1 (satu) orang Sekretaris;
  - c. 1 (satu) orang Bendahara;
  - d. 1 (satu) orang Bidang Pengawasan Pengelolaan;
  - e. 1 (satu) orang Bidang Penghunian.
3. Susunan Pengawas Perhimpunan terdiri dari:
  - a. 1 (satu) orang Ketua;
  - b. 1 (satu) orang Sekretaris;
  - c. 1 (satu) orang Anggota.

Penambahan dan/atau pengurangan jumlah keanggotaan dan Jabatan dalam kepengurusan Perhimpunan disesuaikan dengan jumlah anggota dan kebutuhan yang perlu diatur dan dikelola yang akan dibahas dan disetujui dalam Musyawarah Umum Anggota.

4. Tugas dan kewenangan masing-masing jabatan Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan akan diatur di dalam ART-PPPSRS-MNP.

**Pasal 20**  
**Persyaratan Pengurus dan Pengawas**

1. Yang dapat dipilih menjadi Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan adalah para Anggota Perhimpunan yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
  - a. Warga Negara Indonesia yang setia pada Pancasila dan UUD '45;
  - b. Pemilik yang namanya tercantum di dalam bukti kepemilikan yang sah yaitu SHM Sarusun atau AJB, dalam hal tidak terdapat Pemilik yang memiliki bukti kepemilikan SHM Sarusun atau AJB yang mencalonkan dan/atau dicalonkan, maka pemilik yang dengan bukti kepemilikan PPJB Lunas diperbolehkan untuk mencalonkan dan/atau dicalonkan.
  - c. Khusus untuk Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas Perhimpunan adalah Pemilik dengan bukti kepemilikan SHM Sarusun atau AJB;
  - d. Sehat jasmani dan rohani;
  - e. Tidak dalam status menjalani pidana kurungan karena suatu tindak kriminal;
  - f. Tidak pernah tersangkut dengan organisasi yang dilarang oleh Pemerintah Indonesia;
  - g. Berusia minimal 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau sudah menikah;
  - h. Bertempat tinggal di Marigold Nava Park;
  - i. Dalam hal Pemilik perseorangan mengkuasakan kepada orang lain untuk melaksanakan hak-hak keanggotaannya maka wakil tersebut tidak dapat dipilih sebagai Pengurus dan Pengawas;
  - j. Dalam hal anggota berstatus Badan Hukum, maka dapat menunjuk wakilnya yang Namanya tercantum di Akta Pendirian untuk dipilih menjadi Pengurus dan Pengawas;
  - k. Ketentuan dalam butir (h) di atas tidak berlaku bagi Pemilik yang berbentuk Badan Hukum;
  - l. Tidak dalam status sebagai Pengurus atau Pengawas di Rumah Susun lain;
  - m. Mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik, berwawasan luas dan berdedikasi;
  - n. Mampu bekerjasama dengan sesama Pengurus Perhimpunan;
  - o. Mampu berinisiatif dan mencari sumber dana baik dari dalam maupun di luar guna memenuhi kebutuhan dan kepentingan Perhimpunan;
  - p. Mempunyai kepribadian jujur, bertanggung jawab, kreatif dan tanggap dalam segala permasalahan yang timbul;
  - q. Memenuhi seluruh kewajiban sebagai Pemilik dan/atau Anggota Perhimpunan, khususnya terhadap kewajiban pembayaran Iuran Pengelolaan (*Service Charge*), Dana Endapan (*Sinking Fund*), biaya utilitas dan Iuran Kawasan; dan
  - r. Tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus dan Pengawas lainnya.
2. Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan dipilih dari dan oleh Anggota Perhimpunan dalam Musyawarah Umum yang khusus diadakan untuk itu.

3. Pengurus Perhimpunan dilarang merangkap jabatan sebagai Pengawas Perhimpunan dan sebaliknya.
4. Pengurus dan Pengawas Perhimpunan dilarang merangkap jabatan sebagai pengurus Rukun Tetangga (RT) dan Pengurus Rukun Warga (RW).

**Pasal 21**  
**Pemilihan Pengurus dan Pengawas**

1. Pemilihan Pengurus dan Pengawas dilakukan untuk memilih Ketua Pengurus Perhimpunan dan Ketua Pengawas Perhimpunan ;
2. Mekanisme pemilihan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan dilakukan oleh Panitia Musyawarah;
3. Tahapan pemilihan Ketua Pengurus Perhimpunan dan Ketua Pengawas Perhimpunan terdiri dari:
  - a. Pengumuman dan pendaftaran calon Ketua Pengurus Perhimpunan dan Ketua Pengawas Perhimpunan;
  - b. Verifikasi administratif calon Ketua Pengurus Perhimpunan dan calon Ketua Pengawas Perhimpunan;
  - c. Penetapan calon Ketua Pengurus Perhimpunan dan calon Ketua Pengawas Perhimpunan;
  - d. Pemaparan visi misi calon Ketua Pengurus Perhimpunan dan calon Ketua Pengawas Perhimpunan;
  - e. Pemilihan calon Ketua Pengurus Perhimpunan dan calon Ketua Pengawas Perhimpunan; dan
  - f. Penetapan Ketua Pengurus Perhimpunan dan Ketua Pengawas Perhimpunan terpilih.
4. Pengumuman dan pendaftaran calon Ketua Pengurus Perhimpunan dan calon Ketua Pengawas Perhimpunan, dilakukan oleh Panitia Musyawarah dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender dan dapat diperpanjang dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender.
5. Verifikasi administratif calon Ketua Pengurus Perhimpunan dan calon Ketua Pengawas Perhimpunan dilakukan oleh Panitia Musyawarah dalam jangka waktu 5 (lima) hari kalender terhadap kesesuaian dokumen persyaratan dengan syarat Pengurus atau Pengawas berdasarkan AD-PPSRS-MNP dan ART-PPSRS-MNP serta hasil konsultasi dengan Instansi Teknis Kabupaten Tangerang.
6. Penetapan calon Ketua Pengurus Perhimpunan dan calon Ketua Pengawas Perhimpunan dilakukan dalam Musyawarah Umum berdasarkan hasil verifikasi administratif dan hasil konsultasi dengan Instansi Teknis Kabupaten Tangerang.

7. Pemaparan visi dan misi calon Ketua Pengurus Perhimpunan dan calon Ketua Pengawas Perhimpunan dilakukan di dalam Musyawarah Umum.
8. Pemilihan Ketua Pengurus Perhimpunan dan Ketua Pengawas Perhimpunan dipilih berdasarkan asas musyawarah dan mufakat secara kekeluargaan. Apabila musyawarah mufakat tidak tercapai maka akan dilakukan secara pemungutan suara terbanyak (*voting*) menggunakan kertas suara dan di hitung secara terbuka di dalam Musyawarah Umum.
9. Ketua Pengurus Perhimpunan terpilih dan Ketua Pengawas Perhimpunan terpilih akan menentukan susunan Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan sesuai dengan persyaratan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan yang ada di dalam AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP.
10. Susunan Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan akan diinformasikan kepada Anggota Perhimpunan dan diajukan pencatatan dan/atau pengesahannya kepada Instansi Teknis Kabupaten Tangerang selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender.

## **BAB IX MASA JABATAN**

### **Pasal 26 Masa Jabatan Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan**

1. Pengurus dan Pengawas Perhimpunan memiliki masa jabatan selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak pelaksanaan serah terima pengelolaan dari Pelaku Pembangunan.
2. Masa jabatan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini dapat dipilih kembali untuk 1 (satu) periode masa jabatan untuk jabatan yang sama.
3. Dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sebelum masa jabatan berakhir, Pengurus dan Pengawas Perhimpunan harus memberitahukan secara tertulis kepada Anggota Perhimpunan dan mempersiapkan laporan pertanggungjawaban yang akan disampaikan dalam Musyawarah Umum.

### **Pasal 27 Panitia Musyawarah**

1. Paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum masa jabatan berakhir, Pengurus Perhimpunan harus membentuk Panitia Musyawarah yang dipilih dari Anggota Perhimpunan yang berstatus sebagai Pemilik.

2. Panitia Musyawarah sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini paling sedikit berjumlah 5 (lima) orang yang terdiri dari Ketua, Sekretaris, Bendahara dan 2 (dua) orang anggota.
3. Panitia Musyawarah sebagaimana dimaksud bertugas untuk menyelenggarakan Musyawarah Umum dengan agenda pergantian Pengurus dan Pengawas Perhimpunan.
4. Dalam hal Ketua Pengurus Perhimpunan tidak membentuk Panitia Musyawarah dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal berakhirnya masa Kepengurusan, perwakilan Pemilik mengajukan permohonan secara tertulis kepada Ketua Pengurus untuk segera dibentuk Panitia Musyawarah.
5. Pengurus dan/atau Pengawas harus menentukan waktu untuk segera menyelenggarakan Musyawarah Umum dalam waktu tidak lebih dari 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permintaan.
6. Apabila Pengurus dan/atau Pengawas tidak mengundang rapat dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah diterimanya permintaan tertulis, maka para Anggota yang menandatangani permintaan berhak untuk mengundang sendiri Musyawarah atas biaya Perhimpunan.

**BAB X**  
**PEMBENTUKAN, PENUNJUKKAN, TUGAS,**  
**HAK DAN KEWENANGAN BADAN PENGELOLA**

**Pasal 28**

1. Perhimpunan berhak untuk membentuk atau menunjuk Badan Pengelola dengan syarat dan ketentuan yang terdapat didalam AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP;
2. Keputusan untuk membentuk atau menunjuk Badan Pengelola akan diputuskan didalam Musyawarah Umum.

**Pasal 29**

**Pembentukan Badan Pengelola**

1. Badan Pengelola yang dibentuk oleh Perhimpunan merupakan badan hukum yang terpisah dari organisasi Perhimpunan;
2. Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan tidak dapat terlibat dalam keorganisasian Badan Pengelola yang dibentuk;

3. Badan Pengelola yang dibentuk oleh Perhimpunan berbentuk perseroan terbatas dan Perhimpunan memiliki sedikitnya 51% (lima puluh satu persen) dari total nilai ekuitas;
4. Badan Pengelola yang dibentuk harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. Berbadan hukum;
  - b. Mendaftar dan mendapatkan perizinan berusaha dari Bupati;
  - c. Memenuhi kompetensi manajerial Pengelolaan Rumah Susun Milik;
  - d. Mempunyai tenaga ahli/personel dengan kompetensi teknis bangunan;
  - e. Sanggup menyediakan semua sarana maupun perlengkapan kerja yang memadai untuk mendukung pelaksanaan tugas Pengelolaan yang baik dan profesional;
  - f. Mempunyai modal yang mencukupi untuk mendukung kelancaran pelaksanaan tugas pengelolaan; dan
  - g. Persyaratan lain yang ditentukan dalam rapat Pengurus.
5. Badan Pengelola yang dibentuk oleh Perhimpunan wajib mematuhi ketentuan didalam AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP.

### **Pasal 30** **Penunjukkan Badan Pengelola**

1. Perhimpunan melalui pengurusnya dapat menunjuk Badan Pengelola yang berstatus badan hukum dan profesional yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan Rumah Susun.
2. Yang dapat dicalonkan sebagai Badan Pengelola :
  - a. Berbadan Hukum Indonesia;
  - b. Mempunyai izin sebagai Badan Pengelola;
  - c. Mendaftar dan mendapatkan perizinan berusaha dari Bupati;
  - d. Memiliki kompetensi manajerial pengelolaan Rumah Susun Milik;
  - e. Memiliki pengalaman minimal 3 (tiga) tahun dalam mengelola gedung-gedung bertingkat lainnya yang secara kualitas setara dengan gedung Marigold Nava Park;
  - f. Mempunyai tenaga-tenaga ahli yang cukup dan kompeten dibidangnya;
  - g. Sanggup menyediakan semua sarana maupun perlengkapan kerja yang memadai untuk mendukung pelaksanaan tugas pengelolaan yang baik dan profesional;
  - h. Mempunyai modal yang mencukupi untuk mendukung kelancaran pelaksanaan tugas pengelolaan; dan
  - i. Persyaratan lain yang ditentukan dalam Rapat Pengurus.

3. Jika Badan Pengelola yang telah ditunjuk oleh Perhimpunan tidak dapat melaksanakan tugasnya sebagaimana mestinya, Perhimpunan dapat mengganti Badan Pengelola tersebut dan menunjuk Badan Pengelola lain yang lebih kompeten yang akan disahkan dalam Musyawarah Umum;
4. Badan Pengelola yang ditunjuk melakukan Perjanjian Kerjasama dengan Pengurus atas nama Perhimpunan;
5. Penunjukan Badan Pengelola harus dilakukan dengan proses seleksi yang dilakukan secara terbuka dan transparan.
6. Adapun tata cara penunjukan Badan Pengelola akan diatur lebih lanjut dalam ART-PPPSRS-MNP.

**Pasal 31**  
**Tugas dan Kewenangan**  
**Badan Pengelola**

Tugas dan Kewenangan Badan Pengelola adalah:

1. Melaksanakan kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan serta pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan Marigold Navapark dan lingkungannya khususnya terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
2. Menjalankan dan melaksanakan tugas dan keputusan yang ditetapkan oleh Pengurus Perhimpunan;
3. Melaksanakan pemungutan biaya Pengelolaan Rumah Susun Marigold Navapark yang diperoleh dari Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Endapan (*Sinking Fund*) atas nama Perhimpunan berdasarkan persetujuan dan/atau penugasan oleh Perhimpunan;
4. Melaksanakan pemungutan Iuran Kawasan dan membayarkannya kepada Pengelola Kawasan Nava Park atas nama Perhimpunan;
5. Melaksanakan pemungutan pendapatan atas pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama atas nama Perhimpunan;
6. Memungut biaya utilitas (listrik & air) serta iuran lainnya dari seluruh Anggota Perhimpunan sesuai dengan peraturan yang berlaku;
7. Menyusun rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan;
8. Menyusun rancangan besaran Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Endapan (*Sinking Fund*) tahunan;

9. Memberikan usulan atau masukan dalam penetapan pengumpulan maupun penggunaan Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Endapan (*Sinking Fund*) untuk peningkatan manfaat serta kualitas pelayanan pengelolaan melalui pengadaan, pembangunan, perbaikan atau modifikasi dari Rumah Susun Marigold Nava Park;
10. Menyusun rancangan besaran kontribusi Dana Endapan (*Sinking Fund*) yang disusun oleh Badan Pengelola dalam hal terjadi penyesuaian kebutuhan Dana Endapan (*Sinking Fund*);
11. Mempersiapkan laporan kegiatan pengelolaan tahunan;
12. Mempersiapkan laporan keuangan tahunan yang disetujui oleh pengurus dan telah di audit oleh akuntan publik kepada Pengurus Perhimpunan untuk di sampaikan dalam Musyawarah Umum;
13. Menyerahkan laporan keuangan triwulan kepada Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan untuk disampaikan kepada Pemilik;
14. Menyerahkan laporan keuangan bulanan kepada Pengurus Perhimpunan;
15. Menyerahkan laporan kegiatan pengelolaan triwulan kepada Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan;
16. Melakukan pendataan Pemilik dan/atau Penghuni sesuai dengan prinsip kepemilikan atau penghunian yang sah;
17. Membantu Pengurus Perhimpunan dalam penyusunan dokumen Tata Tertib Hunian dan aturan-aturan lainnya untuk ditetapkan oleh Pengurus Perhimpunan;
18. Menegakkan dan menjalankan Tata Tertib Hunian dan Tata Tertib Kawasan;
19. Mempersiapkan penyelenggaraan Musyawarah Umum;
20. Meminta saran dari Pengurus Perhimpunan dalam diperlukan.
21. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama sesuai dengan peruntukannya;
22. Memberikan laporan kinerja dan permasalahan secara berkala kepada Pengurus Perhimpunan sekurang-kurangnya sekali dalam 3 (tiga) bulan; dan

23. Badan Pengelola memiliki kewenangan untuk membuat perjanjian dengan perseorangan dan badan hukum yang berkaitan dengan kegiatan Pengelolaan Rumah Susun Marigold Navapark dengan persetujuan Pengurus Perhimpunan.

### **Pasal 32**

#### **Hak, Kewajiban dan Larangan Badan Pengelola**

Hak dan Kewajiban Badan Pengelola adalah:

1. Menerima sejumlah biaya atas Pengelolaan Rumah Susun Marigold Navapark dari Perhimpunan;
2. Melaporkan permasalahan Pengelolaan Rumah Susun Marigold Navapark kepada Pengurus Perhimpunan;
3. Menyampaikan saran pemecahan permasalahan Pengelolaan kepada Pengurus Perhimpunan;
4. Melaksanakan Pengelolaan Rumah Susun Marigold Navapark sesuai dengan perjanjian kerjasama pengelolaan antara Badan Pengelola dan Pengurus Perhimpunan;
5. Melaksanakan penggunaan sistem informasi pelaporan pengelolaan terkomputerisasi yang dapat diakses oleh Anggota;
6. Menyusun laporan kinerja dan permasalahan secara berkala kepada Pengurus minimal sekali dalam 3 (tiga) bulan;
7. Melaksanakan kewenangan lainnya yang diberikan atau dikuasakan oleh Perhimpunan yang tertuang dalam perjanjian kerja Pengelolaan;
8. Badan Pengelola dilarang memutus utilitas dasar meliputi penyediaan air bersih, penyediaan aliran listrik, pembatasan akses pada Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama kecuali atas persetujuan Pengurus Perhimpunan; dan
9. Badan Pengelola dilarang melakukan tindakan atau perbuatan yang dapat mengganggu keamanan dan keselamatan.

### **BAB XI**

#### **MUSYAWARAH DAN RAPAT**

### **Pasal 33**

1. Semua keputusan dalam Musyawarah Umum dan Rapat Pengurus didasarkan pada asas musyawarah dan mufakat secara kekeluargaan, apabila musyawarah dan mufakat tidak tercapai maka pengambilan

keputusan dapat dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak (*voting*).

2. Musyawarah dan rapat Perhimpunan terdiri dari :
  - a. Musyawarah Umum:
    - Musyawarah Umum Anggota;
    - Musyawarah Umum Tahunan Anggota; dan
    - Musyawarah Umum Luar Biasa.
  - b. Rapat-rapat:
    - Rapat Pengurus Perhimpunan;
    - Rapat Pengawas Perhimpunan;
    - Rapat Gabungan;
    - Rapat Anggota Perhimpunan.
3. Musyawarah Umum merupakan forum tertinggi untuk:
  - a. Mengesahkan rancangan Akta Pendirian, AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP;
  - b. Memilih dan menetapkan Ketua Pengurus Perhimpunan dan Ketua Pengawas Perhimpunan;
  - c. Menetapkan program kerja Pengurus Perhimpunan yang memuat program pokok Pengurus Perhimpunan selama 1 (satu) tahun;
  - d. Menetapkan rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan;
  - e. Menetapkan besaran Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) tahunan;
  - f. Menetapkan rancangan anggaran pemanfaatan Dana Endapan (*Sinking Fund*) tahunan;
  - g. Menetapkan penyesuaian rancangan anggaran kebutuhan Dana Endapan (*Sinking Fund*);
  - h. Menetapkan besaran kontribusi Dana Endapan (*Sinking Fund*) dalam hal terjadi penyesuaian kebutuhan Dana Endapan (*Sinking Fund*);
  - i. Menyetujui dan menetapkan bentuk dan besaran denda yang harus dibayar oleh Anggota Perhimpunan dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) dan Dana Endapan (*Sinking Fund*);
  - j. Menyetujui laporan masa bakti jabatan Pengurus Perhimpunan;
  - k. Menyetujui laporan pengelolaan tahunan;
  - l. Menyetujui laporan keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik;
  - m. Memilih dan menetapkan Badan Pengelola;
  - n. Mengambil keputusan atas kegiatan perawatan yang membutuhkan pembiayaan besar terhadap intensitas kerusakan berat; dan
  - o. Mengesahkan Tata Tertib Hunian.
4. Istilah Musyawarah Umum dalam AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP berarti Musyawarah Umum dan Musyawarah Umum Luar Biasa, kecuali dengan tegas dinyatakan lain dalam AD-PPPSRS-MNP.

**Pasal 34**  
**Musyawarah Umum Anggota**

1. Musyawarah Umum Anggota yang pertama kali diadakan merupakan forum dengan kewenangan yang tertinggi untuk:
  - a. Membentuk Perhimpunan;
  - b. Mengesahkan rancangan Akta Pendirian, AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP;
  - c. Menetapkan program kerja Pengurus Perhimpunan yang memuat program pokok Pengurus Perhimpunan selama 1 (satu) tahun;
  - d. Memilih dan menetapkan Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan pertama kali.
2. Musyawarah Umum Anggota diadakan 3 (tiga) tahun sekali, selambat-lambatnya 2 (dua) bulan setelah berakhirnya periode masa kepengurusan Perhimpunan;
3. Dalam Musyawarah Umum Anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini:
  - a. Pengurus dan Pengawas memberikan laporan masa bakti jabatan;
  - b. Pemilihan dan penetapan Ketua Pengurus Perhimpunan dan Ketua Pengawas Perhimpunan; dan
  - c. Membahas hal-hal lain yang seharusnya diajukan dalam Musyawarah Umum Anggota sesuai dengan AD-PPPSRS-MNP.
4. Musyawarah Umum Anggota yang telah memenuhi kuorum dan prosedur sebagaimana diatur dalam AD-PPPSRS-MNP, dapat mengambil keputusan yang sah.

**Pasal 35**  
**Musyawarah Umum Tahunan Anggota**

1. Musyawarah Umum Tahunan Anggota harus diadakan setahun sekali, selambat-lambatnya pada akhir bulan ke 4 (empat) setelah berakhirnya tahun buku Perhimpunan.
2. Dalam Musyawarah Umum Tahunan Anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini Pengurus menyampaikan:
  - a. Laporan kegiatan pengelolaan tahunan;
  - b. Laporan keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik;
  - c. Pencapaian program kerja Pengurus Perhimpunan yang memuat program pokok Pengurus Perhimpunan selama 1 (satu) tahun sebelumnya; dan
  - d. Program kerja Pengurus Perhimpunan yang memuat program pokok Pengurus Perhimpunan selama 1 (satu) tahun berikutnya.
3. Dalam Musyawarah Umum Tahunan Anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini Pengawas menyampaikan laporan kegiatan Pengawasan tahunan,

4. Dalam Musyawarah Umum Tahunan Anggota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini menetapkan:
  - a. Besaran Iuran Pengelolaan (*Service Charge*) tahunan;
  - b. Rancangan anggaran pemanfaatan Dana Endapan (*Sinking Fund*) tahunan;
  - c. Program kerja Pengurus Perhimpunan;
  - d. Mengesahkan penetapan jenis sanksi serta tindakan kepada Anggota Perhimpunan yang melakukan pelanggaran terhadap AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP, Tata Tertib maupun ketentuan – ketentuan Perhimpunan lainnya;
  - e. Mengambil keputusan-keputusan dan tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan serta AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP; dan
  - f. Hal-hal lain yang diajukan dalam Musyawarah sesuai dengan AD-PPPSRS-MNP.
5. Musyawarah Umum Tahunan Anggota yang telah memenuhi kuorum dan prosedur sebagaimana diatur dalam AD-PPPSRS-MNP, dapat mengambil keputusan yang sah.

**Pasal 36**  
**Musyawarah Umum Luar Biasa**

1. Musyawarah Umum Luar Biasa diadakan jika dipandang perlu oleh Pengurus Perhimpunan berdasarkan keputusan Rapat Pengurus atau atas permintaan secara tertulis dari Anggota Perhimpunan yang lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah NPP seluruh Anggota Perhimpunan dengan menyebutkan tanggal dan tempat rapat akan diadakan serta pokok pembahasan.
2. Pengurus Perhimpunan harus menentukan waktu untuk menyelenggarakan Musyawarah Umum Luar Biasa dan memberitahukan kepada seluruh Anggota Perhimpunan mengenai akan diadakannya Musyawarah Umum Luar Biasa dalam waktu tidak lebih dari 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permintaan dari Anggota Perhimpunan.
3. Apabila Pengurus Perhimpunan tidak mengundang Musyawarah Umum Luar Biasa dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah diterimanya permintaan tertulis tersebut, maka para Anggota Perhimpunan yang menandatangani permintaan tersebut berhak untuk mengundang sendiri Musyawarah Umum Luar Biasa atas biaya Perhimpunan dengan memperhatikan AD-PPPSRS-MNP.
4. Musyawarah Umum Luar Biasa dipimpin oleh Ketua Rapat yang dipilih dari peserta yang hadir.
5. Apabila semua persyaratan dalam AD-PPPSRS-MNP berkenaan dengan pokok pembahasan, pemberitahuan, kuorum dan pengambilan suara

telah dipenuhi segala keputusan dalam Musyawarah Umum Luar Biasa tersebut sah dan mengikat.

### **Pasal 37** **Peserta Musyawarah**

1. Peserta Musyawarah terdiri dari seluruh Anggota Perhimpunan yang berbentuk perseorangan atau Badan Hukum.
2. Dalam hal Anggota Perhimpunan merupakan perseorangan, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak dapat hadir sendiri dapat diwakilkan kepada perseorangan sebagai wakil Anggota Perhimpunan.
3. Wakil Anggota Perhimpunan dibuktikan dengan surat kuasa dan dokumen kependudukan yang sah.
4. Pemilik Badan Hukum dapat menunjuk salah satu Pengurus Badan Hukum yang tercantum dalam akta pendirian Badan Hukum atau perubahannya untuk menghadiri Musyawarah Umum.
5. Dalam hal Pengurus Badan Hukum yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pasal ini tidak dapat hadir sendiri, dapat diwakilkan kepada karyawan tetap dengan surat kuasa yang dibuktikan dengan surat pengangkatan sebagai karyawan tetap.
6. Wakil Anggota Perhimpunan sebagaimana pada ayat (3) dan ayat (5) Pasal ini hanya berhak memberikan hak suara yang dimiliki Pemilik Perhimpunan yang diwakilkan namun tidak memiliki hak untuk dipilih.

### **Pasal 38** **Waktu dan Tempat**

1. Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan dalam AD-PPPSRS-MNP, setiap Musyawarah Umum harus diadakan di Rumah Susun Marigold Navapark pada waktu di luar jam kerja dan/atau pada hari libur.
2. Dalam hal di Rumah Susun Marigold Navapark tidak memungkinkan untuk dilakukan Musyawarah Umum, Musyawarah Umum dapat diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan atau di tempat lain dalam wilayah yang sama dengan wilayah Kabupaten/Kota yang berdekatan dengan Rumah Susun Marigold Navapark dengan tetap mempertimbangkan waktu yang memungkinkan para Anggota Perhimpunan dapat hadir.
3. Undangan untuk Musyawarah Umum harus dilakukan secara tertulis, ditandatangani oleh pihak yang mengundang Musyawarah Umum dan disampaikan kepada para Anggota Perhimpunan dalam waktu tidak

kurang dari 14 (empat belas) hari kalender sebelum Musyawarah Umum diselenggarakan.

4. Undangan Musyawarah Umum harus menyebutkan tempat, tanggal, waktu, maupun acara atau agenda Musyawarah Umum.
5. Musyawarah Umum dapat mempertimbangkan hal-hal yang tidak tercantum dalam agenda sepanjang semua yang hadir menyetujuinya.
6. Usulan tambahan dari para Anggota Perhimpunan harus dimasukkan dalam acara Musyawarah Umum jika usul telah diajukan secara tertulis kepada Pengurus Perhimpunan oleh Anggota Perhimpunan yang mewakili sekurang-kurangnya  $\frac{1}{2}$  (setengah) dari jumlah seluruh Anggota Perhimpunan dan telah diterima oleh Pengurus Perhimpunan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kalender sebelum tanggal Musyawarah Umum.

### **Pasal 39**

#### **Pimpinan Musyawarah Umum**

1. Kecuali ditentukan lain dalam AD-PPPSRS-MNP, Musyawarah Umum dipimpin oleh Ketua Pengurus Perhimpunan.
2. Berita Acara Musyawarah Umum harus dibuat oleh salah seorang yang hadir dan ditunjuk oleh Ketua Rapat dan harus ditandatangani oleh Ketua Rapat dan Sekretaris atau Pimpinan Musyawarah.
3. Dalam hal Berita Acara Musyawarah dibuat oleh Notaris, tanda tangan tidak disyaratkan.
4. Berita Acara Musyawarah merupakan bukti sah dari semua keputusan-keputusan dan kebijakan yang ditetapkan.

### **Pasal 40**

#### **Rapat Pengurus**

1. Rapat Pengurus diadakan sekurang-kurangnya 2 (dua) bulan sekali atau dapat diselenggarakan sewaktu-waktu oleh Pengurus Perhimpunan apabila dipandang perlu.
2. Undangan harus dilakukan secara tertulis dan disampaikan kepada seluruh Pengurus Perhimpunan berikut materi yang akan dibahas dalam waktu sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kalender sebelum rapat diadakan.
3. Undangan harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.
4. Rapat Pengurus diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan atau di lokasi yang berdekatan dengan Rumah Susun Marigold Navapark.

5. Rapat Pengurus dipimpin oleh Ketua Pengurus Perhimpunan, dalam hal Ketua Pengurus Perhimpunan tidak hadir atau berhalangan, maka rapat dipimpin oleh Sekretaris Pengurus Perhimpunan, namun apabila Ketua Pengurus Perhimpunan dan Sekretaris Pengurus Perhimpunan tidak hadir atau berhalangan, maka rapat dapat dipimpin oleh salah seorang Pengurus Perhimpunan yang ditunjuk oleh Rapat Pengurus.
6. Rapat Pengurus berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan program kerja Pengurus Perhimpunan serta merencanakan program kerja berikutnya.
7. Rapat Pengurus sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat hanya jika sekurang-kurangnya dihadiri oleh lebih dari separuh jumlah Pengurus Perhimpunan.
8. Pengambilan keputusan Rapat Pengurus dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat.
9. Dalam hal tidak tercapai keputusan musyawarah mufakat pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak (*voting*).
10. Berita Acara Rapat Pengurus dibuat oleh salah seorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh ketua rapat dan harus ditandatangani oleh ketua rapat.
11. Pengurus Perhimpunan dapat mengambil keputusan-keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Pengurus, asalkan seluruh Pengurus Perhimpunan telah diberitahu secara tertulis dengan semestinya mengenai naskah keputusan-keputusan yang akan diambil oleh Pengurus Perhimpunan dan telah memberikan persetujuannya dengan menandatangani surat keputusan tersebut.
12. Keputusan-keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat Pengurus.

#### **Pasal 41** **Rapat Pengawas**

1. Rapat Pengawas diadakan sekurang-kurangnya 2 (dua) bulan sekali atau dapat diselenggarakan sewaktu-waktu oleh Pengawas Perhimpunan apabila dipandang perlu.
2. Undangan harus dilakukan secara tertulis dan disampaikan kepada seluruh Pengawas Perhimpunan berikut materi yang akan dibahas dalam waktu sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kalender sebelum rapat diadakan.

3. Undangan harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.
4. Rapat Pengawas diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan atau di lokasi yang berdekatan dengan Rumah Susun Marigold Navapark.
5. Rapat Pengawas dipimpin oleh Ketua Pengawas Perhimpunan, dalam Ketua tidak hadir atau berhalangan, maka rapat dipimpin oleh Sekretaris Pengawas Perhimpunan, namun apabila Ketua Pengawas Perhimpunan dan Sekretaris Pengawas Perhimpunan tidak hadir atau berhalangan, maka rapat dapat dipimpin oleh salah seorang Pengawas Perhimpunan yang ditunjuk oleh Rapat Pengawas.
6. Rapat Pengawas berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan kegiatan pengawasan terhadap program kerja Pengurus Perhimpunan serta merencanakan kegiatan pengawasan terhadap program kerja berikutnya.
7. Rapat Pengawas sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat hanya jika sekurang-kurangnya dihadiri oleh lebih dari separuh jumlah Pengawas Perhimpunan.
8. Rapat Pengawas Perhimpunan dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat.
9. Dalam hal tidak tercapai keputusan musyawarah mufakat pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak (*voting*).
10. Berita Acara Rapat Pengawas dibuat oleh salah seorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh ketua rapat dan harus ditandatangani oleh ketua rapat.
11. Pengawas Perhimpunan dapat mengambil keputusan-keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Pengawas, asalkan seluruh Pengawas Perhimpunan telah diberitahu secara tertulis dengan semestinya mengenai naskah keputusan-keputusan yang akan diambil oleh Pengawas Perhimpunan dan telah memberikan persetujuannya dengan menandatangani surat keputusan tersebut.
12. Keputusan-keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat Pengawas.

**Pasal 42**  
**Rapat Gabungan**

1. Pengurus Perhimpunan bersama-sama Pengawas Perhimpunan wajib mengadakan Rapat Gabungan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.

2. Undangan untuk menghadiri Rapat Gabungan harus dilakukan oleh Pengurus Perhimpunan secara tertulis dan disampaikan kepada seluruh Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan berikut materi yang akan dibahas dalam waktu sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kalender sebelum rapat diadakan.
3. Undangan harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.
4. Rapat Gabungan diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan atau di lokasi yang berdekatan dengan Rumah Susun Marigold Navapark.
5. Rapat Gabungan dapat mengambil keputusan apabila dihadiri oleh lebih 50% (lima puluh persen) dari jumlah Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan.
6. Rapat Gabungan dilakukan untuk membahas berbagai permasalahan Pengelolaan dan tidak dilakukan untuk memutuskan hal-hal yang bersifat kepengurusan Perhimpunan.
7. Dalam Rapat Gabungan dimaksud, Ketua Pengurus Perhimpunan berperan sebagai Pimpinan Rapat.
8. Dalam hal Ketua Pengurus Perhimpunan berhalangan, maka yang bersangkutan dapat menunjuk anggota Pengurus Perhimpunan lainnya sebagai orang yang mewakilinya.
9. Rapat Gabungan dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat.
10. Dalam hal tidak tercapai keputusan musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak (*voting*).
11. Keputusan Rapat Gabungan antara Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan merupakan keputusan yang mengikat bagi semua Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan.

**Pasal 43**  
**Rapat Anggota Perhimpunan**

1. Rapat Anggota Perhimpunan diadakan sewaktu-waktu oleh Pengurus Perhimpunan apabila dipandang perlu.
2. Undangan harus dilakukan secara tertulis dan disampaikan kepada seluruh Anggota Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan berikut materi yang akan dibahas dalam waktu sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari kalender sebelum rapat diadakan. undangan harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.

3. Rapat Anggota Perhimpunan diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan atau di lokasi yang berdekatan dengan Rumah Susun Marigold Navapark.
4. Pada Rapat Anggota Perhimpunan tidak terdapat dan ditentukan kuorum kehadiran Anggota Perhimpunan.
5. Rapat Anggota Perhimpunan dipimpin oleh Ketua Pengurus Perhimpunan, dan dalam hal Ketua Pengurus Perhimpunan tidak hadir atau berhalangan, maka rapat dipimpin oleh Sekretaris Pengurus Perhimpunan, namun apabila Ketua Pengurus Perhimpunan dan Sekretaris Pengurus Perhimpunan tidak hadir atau berhalangan, maka rapat dapat dipimpin oleh salah seorang Pengurus Perhimpunan yang ditunjuk oleh Rapat Anggota Perhimpunan.
6. Rapat Anggota Perhimpunan dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat.
7. Dalam hal tidak tercapai keputusan musyawarah mufakat pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak (*voting*).
8. Berita Acara Rapat Anggota Perhimpunan dibuat oleh salah seorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh ketua rapat dan harus ditandatangani oleh ketua rapat.

## **BAB XII KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN**

### **Pasal 44 Kuorum**

1. Putusan Musyawarah Umum dianggap sah apabila memenuhi kuorum dengan **dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah NPP** para Peserta Musyawarah.
2. Bahwa undangan untuk menghadiri Musyawarah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus disampaikan kepada Pemilik dan Penghuni paling lambat 14 (empat belas) hari kalender sebelum penyelenggaraan Musyawarah Umum dan di informasikan kepada seluruh Pemilik dan Penghuni melalui media Informasi.
3. Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, peserta musyawarah yang hadir belum memenuhi kuorum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini pembukaan Musyawarah Umum ditunda paling singkat 30 (tiga puluh) menit dan paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit.

4. Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pasal ini berakhir dan peserta musyawarah yang hadir belum memenuhi kuorum, pimpinan musyawarah menyatakan Musyawarah Umum tidak dapat diselenggarakan dan menunda Musyawarah Umum paling singkat 7 (tujuh) hari kalender dan paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender.
5. Dalam hal penyelenggaraan kembali Musyawarah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pasal ini peserta musyawarah yang hadir tidak memenuhi kuorum, pimpinan musyawarah menunda pembukaan Musyawarah Umum paling singkat 30 (tiga puluh) menit dan paling lama 2 x 60 (dua kali enam puluh) menit.
6. Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Pasal ini berakhir dan peserta musyawarah yang hadir belum memenuhi kuorum, pimpinan musyawarah membuka Musyawarah Umum dan Musyawarah Umum dapat menetapkan putusan yang sah.

**Pasal 45**  
**Pengambilan Keputusan**

1. Seluruh keputusan dalam Musyawarah Umum dan Rapat-rapat didasarkan pada asas musyawarah dan mufakat secara kekeluargaan.
2. Apabila musyawarah dan mufakat tidak tercapai maka pengambilan keputusan dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak (*voting*) dari jumlah Anggota yang hadir dalam rapat.
3. Pemungutan suara terbanyak (*voting*) didasari oleh Hak Suara yang dimiliki oleh masing-masing Anggota Perhimpunan sebagaimana diatur di dalam AD-PPPSRS-MNP dan ART-PPPSRS-MNP.
4. Khusus untuk perubahan AD-PPPSRS-MNP dan/atau ART-PPPSRS-MNP pengambilan keputusan dianggap sah apabila disetujui oleh 2/3 (dua pertiga) dari jumlah Anggota yang hadir dalam Rapat Umum.
5. Hasil keputusan Musyawarah Umum akan dituangkan dalam Akta Notaris.

**BAB XIII**  
**KEUANGAN DAN**  
**HARTA KEKAYAAN PERHIMPUNAN**

**Pasal 46**  
**K e u a n g a n**

Keuangan diperoleh dan tidak terbatas dari:

1. Iuran Anggota Perhimpunan :

- a. Iuran Pengelolaan (*Service Charge*);
  - b. Dana Endapan (*Sinking Fund*);
2. Biaya utilitas (listrik & air);
  3. Pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama; dan
  4. Usaha-usaha lain yang sah.

**Pasal 47**  
**Peruntukan dan Biaya Lain**

Peruntukan dan Biaya yang wajib dibayar Anggota Perhimpunan terdiri dari:

1. **Iuran Pengelolaan (*Service Charge*)**, dipergunakan untuk hal-hal yang bersifat rutin, termasuk tapi tidak terbatas pada gaji Badan Pengelola, petugas keamanan, kebersihan, pemeliharaan Bagian Bersama, Benda Bersama, dll;
2. **Dana Endapan (*Sinking Fund*)**, dipergunakan untuk hal-hal yang bersifat perbaikan besar dan tidak rutin atau hal-hal lain yang dianggap perlu dan bersifat mendesak oleh Pengurus Perhimpunan, termasuk tapi tidak terbatas pada premi asuransi, perbaikan-perbaikan besar dan perpanjangan sertipikat Tanah Bersama;
3. **Iuran Kawasan**, membiayai pengelolaan Kawasan Nava Park, termasuk tetapi tidak terbatas untuk pemeliharaan dan perbaikan akses jalan bersama kawasan yang digunakan dan dinikmati bersama di dalam Kawasan Nava Park.
4. **Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**  
Kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta pajak-pajak atau iuran lainnya yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang yang berhubungan dengan kepemilikan Satuan Rumah Susun harus ditanggung dan dibayar oleh masing-masing Pemilik;
5. **Biaya utilitas (listrik dan air)**  
Besarnya sesuai dengan tagihan listrik dan air yang dihitung berdasarkan jumlah pemakaian per bulan beserta abodemennya;
6. Membayar premi asuransi kebakaran dan asuransi lainnya yang dianggap perlu akan diatur dalam peraturan khusus yang ditetapkan dalam Musyawarah Umum Anggota.
7. Tarif Parkir.
8. Penggunaan dan pemakaian keuangan berikut pertanggungjawabannya harus sesuai dengan program yang telah disahkan oleh Rapat Umum.

**Pasal 48**  
**Rekening Bank dan Pengelolaan Dana**

1. Perhimpunan sebagai badan hukum diwajibkan untuk membuka rekening pada bank-bank yang ditentukan oleh Pengurus Perhimpunan;
2. Penandatanganan warkat Bank atau surat-surat berharga dilakukan oleh Ketua Pengurus Perhimpunan dan Bendahara Pengurus Perhimpunan;
3. Semua dana 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;
4. Semua pemasukan dan pengeluaran Perhimpunan harus dibukukan secara tertib berdasarkan sistem pembukuan yang berlaku, dan pada setiap akhir tahun buku harus dibuatkan neraca keuangan untuk diteruskan kepada Anggota Perhimpunan;
5. Tahun buku Perhimpunan untuk pertama kalinya dimulai pada tanggal pengesahan Perhimpunan dan berakhir pada tanggal 31 Desember tahun yang sama. Setiap tahun pada tanggal 31 Desember tahun yang sama buku-buku Perhimpunan harus ditutup.

**Pasal 49**  
**Biaya Operasional Tahun Anggaran Baru  
dan Transparansi**

1. Menjelang Musyawarah Umum Tahunan Anggota, Pengurus Perhimpunan harus mempersiapkan anggaran operasional untuk periode mendatang dan mengajukannya pada Musyawarah Umum Tahunan Anggota untuk mendapatkan persetujuan;
2. Bila periode anggaran telah habis dan Musyawarah Umum Tahunan Anggota belum diselenggarakan, Pengurus Perhimpunan dapat membiayai operasional bulanan dengan dana sebesar proporsional bulan berjalan dikalikan dengan anggaran operasional tahun buku sebelumnya;
3. Bila tahun buku sebelumnya terjadi penyesuaian Iuran Pengelolaan (*Service Charge*), maka besarnya biaya operasional perbulan adalah  $1/12$  (satu per dua belas) anggaran operasional ditambah dengan persentase yang sama dengan tahun sebelumnya.

**BAB XIV**  
**PENYELESAIAN SENGKETA**

**Pasal 50**

## **Pilihan Penyelesaian Sengketa**

1. Dalam hal terjadi sengketa internal antar Anggota Perhimpunan yang berkenaan dengan Pengelolaan dan penghunian Rumah Susun Marigold Navapark Pengurus Perhimpunan berwenang menyelesaikan sengketa melalui mekanisme secara musyawarah dan mufakat yang diatur dalam AD-PPPSRS-MNP dan/atau ART-PPPSRS-MNP.
2. Penyelesaian sengketa internal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini dilaksanakan berdasarkan laporan tertulis dari Anggota Perhimpunan yang menjelaskan permasalahan pengelolaan dan penghunian yang dilaporkan.
3. Keputusan Pengurus Perhimpunan terkait sengketa internal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini bersifat final dan mengikat bagi para Anggota Perhimpunan.
4. Dalam hal terjadi sengketa internal berkenaan dengan kepengurusan, Perhimpunan berwenang menyelesaikan sengketa melalui mekanisme secara musyawarah dan mufakat yang diatur dalam AD-PPPSRS-MNP dan/atau ART-PPPSRS-MNP.
5. Penyelesaian sengketa internal sebagaimana disebutkan dalam ayat (4) Pasal ini dilaksanakan dalam Rapat Gabungan yang berfungsi sebagai forum penyelesaian sengketa internal.
6. Dalam hal penyelesaian sengketa internal sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Pasal ini tidak tercapai, Perhimpunan dan/atau pihak yang bersengketa dapat mengajukan permohonan mediasi yang difasilitasi oleh Instansi Teknis membidangi urusan perumahan.
7. Dalam hal penyelesaian mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Pasal ini tidak tercapai, para pihak yang bersengketa dapat penyelesaian sengketa internal Perhimpunan melalui alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau melalui pengadilan.

## **BAB XV PERPANJANGAN HAK ATAS TANAH BERSAMA DAN SHMSRS**

### **Pasal 51 Perpanjangan Hak Atas Tanah Bersama**

1. 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya Hak atas Tanah Bersama, Pengurus Perhimpunan wajib mengajukan permohonan perpanjangan Hak atas Tanah Bersama dimaksud;

2. Semua biaya sebagai akibat perpanjangan hak atas Tanah Bersama akan ditanggung oleh semua Pemilik sesuai dengan NPP yang dimilikinya.

**Pasal 52**  
**Perpanjangan SHMSRS**

1. Permohonan perpanjangan SHMSRS dilakukan oleh Perhimpunan. Perpanjangan baru dapat dilayani bila yang bersangkutan telah memenuhi segala kelengkapan yang diperlukan serta memenuhi segala kewajiban keuangan maupun kewajiban lainnya;
2. Semua biaya yang timbul sebagai akibat dari adanya perpanjangan SHMSRS dimaksud, menjadi beban dan harus dibayar oleh Anggota Perhimpunan yang mengajukan permohonan tersebut;
3. Setiap permohonan perpanjangan SHMSRS yang telah memenuhi syarat, akan disetujui dan diusulkan oleh Pengurus Perhimpunan dan diteruskan untuk proses perpanjangannya pada Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**BAB XVI**  
**HUBUNGAN DENGAN PIHAK-PIHAK TERKAIT**

**Pasal 53**

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 kerja sama sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, meliputi:
  - a. Memohon bantuan Pemerintah Daerah terkait, dalam menerapkan sanksi bagi Anggota Perhimpunan yang tidak mematuhi Tata Tertib Penghunian, ketentuan yang berlaku dalam Pengelolaan Rumah Susun Marigold Navapark;
  - b. Bekerja sama dengan Kantor Pertanahan atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dalam hal sertifikasi;
  - c. Bekerja sama dengan Pemerintah Daerah, dalam hal ketertiban penghunian di Rumah Susun Marigold Navapark;
  - d. Bekerja sama dengan pihak-pihak yang terkait dalam hal tagihan utilitas, pembayaran PBB dan asuransi.

**BAB XVII**  
**PERUBAHAN ANGGARAN DASAR**

**Pasal 54**

1. Perubahan atas ketentuan dalam AD-PPPSRS-MNP termasuk juga merubah nama Perhimpunan dapat terjadi melalui Musyawarah Umum Luar Biasa yang dihadiri langsung oleh Pemilik **paling sedikit 2/3 (dua pertiga) jumlah total NPP para Anggota Pemilik.**
2. Keputusan tentang perubahan AD-PPPSRTS-MNP yang dilakukan di dalam Musyawarah Umum Luar Biasa dinyatakan sah apabila diputuskan paling sedikit 2/3 (dua pertiga) jumlah NPP dari para Anggota Pemilik yang hadir dalam Musyawarah Umum Luar Biasa.
3. Jika Musyawarah Umum Luar Biasa yang dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) Pasal ini tidak mencapai kuorum yang ditentukan, maka usulan tersebut dinyatakan ditolak dan Pengurus Perhimpunan dapat menyelenggarakan rapat berikutnya.
4. Dalam hal perubahan ketentuan dalam AD-PPPSRS-MNP yang bersifat penyesuaian dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka persyaratan sebagaimana diatur pada ayat (2) dan ayat (3) Pasal ini dikecualikan.

## **BAB XVIII PEMBUBARAN PERHIMPUNAN**

### **Pasal 55**

1. Perhimpunan tidak dapat dibubarkan oleh Anggota Perhimpunan dan hanya dapat bubar dengan sendirinya jika SHMSRS 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 Musyawarah Umum Luar Biasa untuk membentuk tim likuidasi yang akan menangani penyelesaian atas sisa aset/harta kekayaan Perhimpunan maupun kewajiban – kewajiban yang ada serta langkah-langkah selanjutnya yang diperlukan sesuai Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) masing-masing Pemilik dengan memperhatikan peraturan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Pasal 56**

#### **Keterikatan Anggota Perhimpunan Pada Peraturan**

1. Setiap Pemilik, Pemilik Penghuni maupun Penghuni Satuan Rumah Susun di lingkungan Rumah Susun Marigold Nava Park dianggap telah

menyetujui dan tunduk serta terikat pada AD-PPPSRS-MNP, ART-PPPSRS-MNP, Tata Tertib Hunian, peraturan-peraturan dan keputusan-keputusan yang telah dan akan ditetapkan kemudian oleh Perhimpunan, maupun pada Tata Tertib Kawasan yang telah dan akan ditetapkan kemudian oleh Pengelola Kawasan Nava Park.

2. Pelanggaran terhadap ketentuan AD-PPPSRS-MNP, ART-PPPSRS-MNP, Tata Tertib Hunian, peraturan dan keputusan Perhimpunan, maupun Tata Tertib Kawasan Nava Park, dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam tata tertib hunian.

## **BAB XIX PERATURAN PERALIHAN**

### **Pasal 57**

1. Peraturan Tata Tertib Hunian yang selama ini berlaku, serta ketentuan-ketentuan lain yang telah diatur, masih tetap berlaku sepanjang belum diganti/dicabut sesuai dengan ketentuan AD-PPPSRS-MNP ini;
2. Dalam hal SHMSRS belum diterbitkan atas nama Pelaku Pembangunan Rumah Susun atau belum menjadi atas nama Pemilik, maka untuk kepentingan pendaftaran keanggotaan Perhimpunan, kepemilikan Sarusun dapat menggunakan Akta Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan bukti lunas dan/atau surat keterangan lunas dari Pelaku Pembangunan Rumah Susun.
3. Badan Pengelola diberikan hak untuk melakukan tindakan-tindakan hukum yang mengikat Anggota Perhimpunan dalam suatu perjanjian pengelolaan;
4. Segala ketentuan mengenai perjanjian antara Badan Pengelola dengan Perhimpunan akan mengikat serta wajib untuk dilaksanakan oleh seluruh Anggota Perhimpunan.

## **BAB XX P E N U T U P**

### **Pasal 58**

1. Dengan disahkannya AD-PPPSRS-MNP ini, setiap Anggota Perhimpunan dianggap telah menyetujui dan tunduk serta terikat pada AD-PPPSRS-MNP, ART-PPPSRS-MNP, Tata Tertib Hunian yang telah dan akan ditetapkan kemudian oleh Perhimpunan, serta Tata Tertib Kawasan yang telah dan akan ditetapkan kemudian oleh Pengelola Kawasan Nava Park.

2. Segala hal yang belum atau tidak cukup diatur dalam AD-PPPSRS-MNP ini akan diatur dalam ART-PPPSRS-MNP, atau akan diputuskan oleh Musyawarah Umum dan Rapat Pengurus;
3. Segala sesuatu yang diatur dalam ketentuan umum AD-PPPSRS-MNP ini, berlaku juga bagi ART-PPPSRS-MNP;
4. Apabila terdapat pertentangan dan/atau ketidaksesuaian makna dan tujuan antara AD-PPPSRS-MNP dengan ART-PPPSRS-MNP, maka yang berlaku adalah ketentuan yang dimaksud dalam AD-PPPSRS-MNP ini.
5. AD-PPPSRS-MNP ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan disahkan.


**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI  
SATUAN RUMAH SUSUN  
MARIGOLD NAVA PARK**

**K e t u a**



Tan Evi

**Sekretaris**



Chelsy Ten

Dicatatkan di : Tangerang  
Nomor : 600.2.6.4/3023/xII/PPPP/2025  
Pada Tanggal : 01 Desember 2025  
Oleh :

a.n BUPATI KABUPATEN TANGERANG  
KEPALA DINAS PERUMAHAN, PERMUKIMAN  
DAN PEMAKAMAN  
KABUPATEN TANGERANG



Ir. BAMBANG SAPTHO NURTJAHJA, M.M., M.T  
Pembina Utama Muda/IV.C  
NIP. 19681011 199901 1 001