

**DRAFT TATA TERTIB
RAPAT UMUM TAHUNAN ANGGOTA (RUTA)
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)
SENTRA TIMUR RESIDENCE
JAKARTA TIMUR**

**Pasal 1
Ketentuan Umum**

1. Bahwa rapat ini adalah Rapat Umum Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (RUTA PPPSRS) yang merupakan salah satu jenis rapat yang diatur di dalam Anggaran Dasar perhimpunan;
2. Bahwa dalam rangka mencapai hasil dan tujuan semaksimal mungkin, maka perlu diadakan dan diberlakukan suatu peraturan tata tertib rapat yang harus diikuti dan dipatuhi oleh peserta rapat yang selanjutnya disebut dengan Tata Tertib RUTA 2025;
3. Bahwa Rapat Umum ini diselenggarakan berdasarkan ketentuan yang diatur pada Bab X Anggaran Dasar Perhimpunan dan tunduk pada ketentuan Pasal 26 ayat 4;
4. Bahwa Rapat Umum ini disaksikan oleh Notaris atau pejabat kantor notaris yang ditunjuk oleh Pengurus perhimpunan yang tugasnya menyatat keputusan-keputusan hasil rapat dan jika diperlukan dapat dituangkan ke dalam Berita Acara Rapat;
5. Bahwa dalam hal mengambil keputusan-keputusan yang mekanismenya tidak diatur di dalam ketentuan yang berlaku maka akan dilakukan berdasarkan musyawarah untuk mufakat atau berdasarkan perhitungan suara terbanyak, keputusan yang diatur di dalam pasal ini mutlak berlaku sebagai hasil rapat;
6. Bahwa acara rapat ini dikemas dan diselenggarakan oleh Panitia Pelaksana (PANEL) yang terdiri dari Ketua Pelaksana, Sekretaris, **Bendahara**, dan Anggota, ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Pengurus PPPSRS Sentra Timur No. 02/SK/P3SRS-ASTR/III/2025 tanggal 22 Maret 2025, yang tugasnya menyiapkan sarana dan prasarana rapat, **serta melakukan verifikasi kehadiran peserta pada saat RUTA**, namun tidak termasuk dalam hal verifikasi data undangan peserta rapat (DPT), serta aktivitas pengiriman undangan.



Pasal 2
Bahasa

Bahasa yang digunakan dalam seluruh rangkaian pelaksanaan rapat menggunakan Bahasa Indonesia yang baik dan benar serta bertutur kata yang sopan.

Pasal 3
Tempat dan Waktu Rapat

Rapat Umum Tahunan Anggota ini diselenggarakan pada hari ini Sabtu, tanggal 26 bulan April 2025 bertempat di Sentra Timur Residence Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur.

Pasal 4
Agenda Rapat

1. Rapat Umum ini disebut sebagai Rapat Umum Tahunan Anggota untuk mendengar, menilai dan mengambil keputusan-keputusan terhadap Laporan Pertanggungjawaban (LPJ) kinerja tahun 2024 Pengurus dan Pengawas Perhimpunan (PPPSRS Sentra Timur Residence), sesuai ketentuan yang diatur di dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Pasal 26 ayat 4(a). dan Anggaran Rumah Tangga Pasal 14;
2. Penyajian Laporan Pertanggungjawaban seperti diuraikan pada ayat 1, disajikan sebagai berikut:
 - a. Laporan Pertanggungjawaban Keuangan periode 2024 harus sudah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik yang memiliki izin dan disajikan sesuai pedoman laporan keuangan yang berlaku berdasarkan Standar Ketentuan Akuntansi Indonesia (SKAI) sesuai ketentuan yang diatur di dalam Anggaran Rumah Tangga (ART) Pasal 25 ayat 2;
 - b. Laporan kinerja bidang pengelolaan
 - c. Laporan kinerja bidang hunian
 - d. Laporan kinerja Pengawas
 - e. Rencana Kerja dan Anggaran Biaya Pengurus dan Pengawas untuk tahun buku 2025.
3. Mendengarkan usulan-usulan dan pendapat-pendapat peserta rapat serta mengambil keputusan-keputusan dan tindakan-tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan masing-masing pihak (Pemilik/Pengurus/Pengawas) sesuai Anggaran Dasar perhimpunan Pasal 26 ayat 4 (j).



4. Memutuskan dan menetapkan Tata Tertib Rapat ini sebagai pedoman ketentuan penyelenggaraan rapat oleh peserta rapat yang dilakukan secara musyawarah untuk mufakat atau suara terbanyak (*voting*).

Pasal 5

Penyelenggaraan Rapat

1. Rapat Umum Tahunan Anggota ini dipimpin oleh Ketua Pengurus PPPSRS Sentra Timur Residence, dan tunduk pada ketentuan yang telah diatur di dalam Anggaran Dasar Pasal 26 ayat 6 dan Tata Tertib ini serta fokus pada agenda rapat yang diatur pada Pasal 4 ayat 1 dan 2 diatas;
2. Penyampaian materi dan atau pembahasan-pembahasa masalah dilakukan di ruangan rapat tertutup setelah Pimpinan Rapat menyatakan rapat dapat dimulai sesuai ketentuan yang telah diatur di dalam Anggaran Dasar Pasal 28;
3. Sajian paparan materi rapat dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik, cetakan (*hardcopy*), menggunakan pengeras suara dan atau video display;
4. Materi rapat (*handout*) dapat dibagikan kepada peserta rapat;
5. Sebelum mengambil keputusan-keputusan maka pimpinan rapat harus memberi kesempatan kepada peserta untuk bertanya, berpendapat atau memberikan usulan-usulan;
6. Usulan-usulan peserta yang berdampak pada perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga wajib tunduk pada ketentuan yang diatur di dalam perundangan yang berlaku, yaitu AD/ART perhimpunan ;
7. Dalam hal penyampaian laporan pertanggungjawaban Pengurus dan atau Pengawas, dimana terjadi adanya pertanyaan-pertanyaan bersifat teknis maka Pengurus dan atau Pengawas dapat menghadirkan Building Manager **atau yang mewakili dan Tenaga Ahli yang dibutuhkan** ke dalam acara rapat sebagai unsur organisasi Pengelola untuk memberikan keterangan;
8. Kehadiran Building Manager (BM) **atau yang mewakili dan Tenaga Ahli yang dibutuhkan** di dalam acara rapat harus didukung dengan Surat Penunjukan Khusus yang ditanda tangani oleh Ketua Pengurus PPPSRS Sentra Timur dan wajib ditunjukkan kepada peserta rapat;
9. Kehadiran Building Manager (BM) **atau yang mewakili dan Tenaga Ahli yang dibutuhkan** di dalam acara rapat bersifat undangan khusus tanpa memiliki hak suara berpendapat, dan hak pungutan suara (*voting*), serta tidak boleh secara langsung

+
Saf

menjawab pertanyaan-pertanyaan peserta rapat. Building Manager (BM) hanya menjawab pertanyaan-pertanyaan jika diminta oleh Pimpinan Rapat.

Pasal 6 **Peserta Rapat**

1. Peserta Rapat Umum Tahunan Anggota ini dihadiri oleh anggota namun terbatas pada statusnya sebagai pemilik unit yang sah, pengurus dan pengawas perhimpunan;
2. Peserta Rapat diluar dari ketentuan yang diatur pada ayat 1 diatas adalah merupakan undangan khusus Pengurus/Pengawas namun terbatas kepada pejabat instansi pemerintah atau swasta sebagai peninjau kecuali undangan khusus yang diatur pada Pasal 5 ayat 7, 8 dan 9 sepanjang ada kaitannya dengan pekerjaan Pengurus periode tahun 2024;
3. Peserta Rapat seperti diuraikan pada ayat 2 bersifat peninjau (*observer*) dan dapat memberikan masukan/pendapat jika diminta oleh Pimpinan Rapat setelah terlebih dahulu meminta persetujuan peserta rapat;
4. Seluruh peserta rapat yang hadir di dalam Rapat Umum Tahunan Anggota ini merupakan pemilik dan penghuni yang menerima undangan rapat melalui undangan digital, atau elektronik dan atau media informasi Daftar Peserta Tetap (DPT) yang nama-namanya sudah dipublikasikan pada dinding informasi (*information board*) lobby 1 dan 2, serta telah dinyatakan lulus verifikasi pemutakhiran oleh Pengurus;
5. Peserta Rapat Umum Tahunan Anggota ini dapat diwakili oleh:
 - a. istri atau suami;
 - b. orang tua kandung perempuan atau laki-laki;
 - c. salah satu saudara kandung;
 - d. salah satu anak yang telah dewasa dan Pemilik yang berada dalam satu kartu keluarga (KK); atau
 - e. salah satu anggota pengurus badan hukum yang tercantum dalam akta pendirian apabila Pemilik merupakan badan hukum.
6. Perseorangan yang mewakili pemilik dapat hadir dengan melampirkan surat kuasa yang sah yang ditandatangani sebelum pelaksanaan rapat dengan ketentuan yakni :
 - a. Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a sampai dengan huruf d dibuktikan dengan dokumen kependudukan yang sah.
 - b. Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf e dibuktikan dengan akta pendirian yang telah disahkan oleh Kementerian terkait untuk Pemilik yang badan hukum.



7. Kehadiran wakil Pemilik seperti dijelaskan pada Pasal 6 ayat 5 wajib didukung Surat Kuasa dengan melampirkan fotokopi bukti identitas serta bukti kepemilikan yang sah;
8. Peserta rapat berkewajiban :
 - a. Menandatangani daftar hadir dengan menunjukkan kartu identitas asli.
 - b. Membantu kelancaran jalannya rapat.
 - c. Mengikuti semua acara rapat dan mematuhi tata tertib ini.

Pasal 7 **Syarat Pelaksanaan Rapat**

Kelengkapan rapat ditentukan dalam persidangan yang terdiri dari kelengkapan administratif dan kelengkapan non-administratif.

- a. Kelengkapan administratif:
 1. Presensi Peserta;
 2. Agenda rapat;
 3. Tata tertib rapat;
 4. Surat keputusan rapat;
- b. Kelengkapan non-administratif;
 1. Pimpinan rapat;
 2. Peserta rapat;
 3. Palu Sidang;
 4. Waktu dan tempat rapat;
- c. Ketentuan keputusan persetujuan anggota dan skorsing sidang maka pimpinan rapat mengetuk palu satu kali;
- d. Ketentuan keputusan rapat maka pimpinan rapat mengetuk palu tiga kali;

Pasal 8 **Ketentuan Peserta Rapat**

1. Agar tidak mengganggu jalannya rapat maka selama acara rapat berlangsung peserta rapat diminta menonaktifkan suara dering *handphone* atau mengaturnya pada posisi getar (*vibrate/ silent*);
2. Peserta rapat agar mengikuti acara rapat sampai berakhirnya atau ditutupnya acara rapat oleh pimpinan rapat. Jika ada peserta rapat yang meninggalkan ruangan pada

saat acara berlangsung, maka yang bersangkutan dianggap menyetujui segala keputusan rapat;

3. Acara rapat diawasi oleh sistem pengamanan seperti CCTV dan petugas keamanan;
4. Pimpinan Rapat dapat menginstruksikan kepada petugas keamanan untuk mengeluarkan peserta rapat dari ruangan rapat jika peserta rapat tersebut melanggar tata tertib setelah Pimpinan Rapat sudah memberikan peringatan kepada peserta rapat sebanyak 3 (tiga) kali;
5. Segala sesuatu yang belum diatur atau tidak cukup diatur oleh Peraturan Tata Tertib ini maka akan diatur dan ditetapkan oleh pimpinan rapat namun wajib dimintakan persetujuannya kepada peserta rapat.

Pasal 9 **Pengambilan Keputusan Rapat**

1. Jenis Pengambilan keputusan dalam rapat terdapat 2 (dua) jenis yakni :
 - a. Putusan berdasarkan Musyawarah Mufakat
 - b. Putusan berdasarkan suara terbanyak
2. Jenis keputusan atas penilaian pertanggungjawaban Pengurus dan atau Pengawas sesuai agenda rapat ini terdapat 2 (dua) jenis yakni:
 - a. Menerima dengan Catatan
 - b. Menolak dengan catatan
3. Dalam hal peserta rapat memberi keputusan atas penilaian pertanggungjawaban Pengurus sesuai Pasal 9 ayat 2(b) maka Pengurus wajib melakukan perbaikan atas laporan dimaksud selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja (HK) sejak acara rapat berakhir;
4. Dalam hal peserta rapat belum atau tidak menerima informasi, salinan, dan atau paparan perbaikan atas catatan seperti yang ditetapkan pada Pasal 9 ayat 3, maka peserta rapat dapat mengusulkan kepada Pengurus untuk menyelenggarakan Rapat Umum Luar Biasa (RULB);
5. Dalam hal pelaksanaan RULB seperti diuraikan pada ayat 4 dilakukan maka wajib tunduk pada ketentuan yang diatur pada Pasal 15 Anggaran Rumah Tangga perhimpunan (ART);
6. Hal-hal lain yang berkaitan dengan pengambilan keputusan baik menambah dan atau merubah AD/ART serta peraturan lain yang sudah ditetapkan pada Rapat

Umum terdahulu, pada Rapat Umum ini tunduk pada ketentuan yang diatur di dalam Anggaran Dasar Pasal 29 dan Pasal 31.

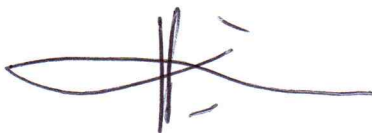
Pasal 10 **Berita Acara Rapat**

1. Berita Acara Rapat (BA-RUTA 2025) harus dibuat oleh salah seorang peserta rapat yang hadir dan ditunjuk oleh Ketua Rapat dan harus ditandatangani oleh Ketua Rapat dan Sekretaris beserta Ketua Pengawas dan Sekretaris sesuai ketentuan yang telah diatur di dalam Anggaran Rumah Tangga Pasal 17 ayat 3 ;
2. Dalam hal berita acara rapat dibuat oleh notaris maka tandatangan seperti dijelaskan pada ayat 1 diatas tidak disyaratkan dan ditanda tangani oleh dua perwakilan peserta rapat.
3. Berita acara itu merupakan bukti sah dari semua keputusan-keputusan dan kebijakan-kebijakan yang ditetapkan;
4. 1 (satu) copy Berita Acara Rapat wajib diserahkan kepada Ketua Panitia Pelaksana Rapat (Panpel) dan Pengawas sebagai arsip paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja setelah acara rapat berakhir.

Pasal 11 **Ketentuan Penutup**

Tata Tertib Rapat Umum ini berlaku untuk Rapat Umum Tahunan Anggota pada tanggal disahkan.

Jakarta Timur
Sabtu, 26 April 2025
Disahkan:



Sumardi Raharjo
Pimpinan Rapat



Revli
Sekretaris



Tiara Widyantine *SH M.Kn*
Pencatat/Saksi/Observer