

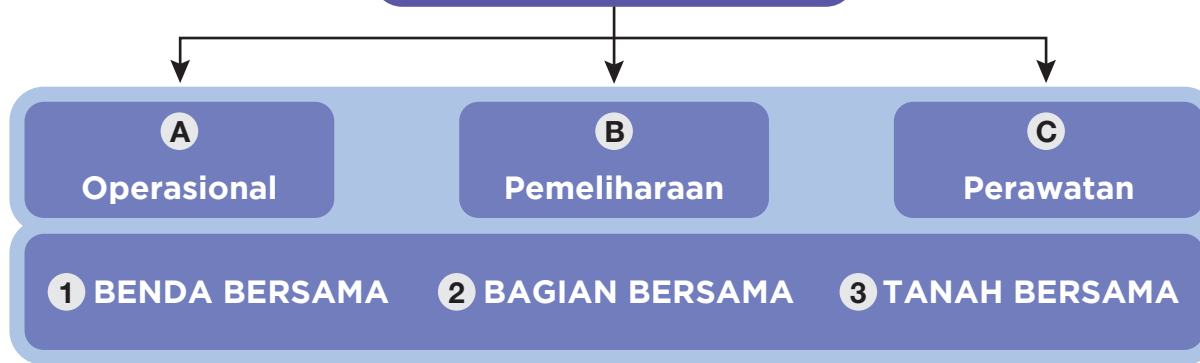
PENGELOLAAN APARTEMEN/SARUSUN

UU No. 20/2011 Tentang Rumah Susun
(Bab VII Pengelolaan - Pasal 56 sd 60)



Pengelolaan Rumah Susun Meliputi Kegiatan

Pasal 56 (1)



Sebelum Terbentuknya
PPPSRS

Harus
dilaksanakan

Masa Transisi 1 Tahun
Sejak Penyerahan
Pertama Kali

Pasal 59 (1)
dan (2)

**D Pelaku
Pembangunan**

**4 Wajib Mengelola
Rumah Susun**

E Pengelola

Dapat Bekerja
Sama
Pasal 59 (3)

5 Biaya di Tanggung oleh :
D Pelaku Pembangunan
+
H Pemilik berdasarkan NPP

Pasal 59 (4)

**E Pengelola
Berbadan Hukum**

Pasal 56 (2)

Melaksanakan
Kewajiban

Pasal 58
Dapat Bekerja Sama

F Badan Hukum

G Perseorangan

Pasal 54 (3) dan (4)

**6 Perizinan Berusaha
Badan Hukum
Pengelolaan Rumah Susun
Berdasarkan UU Cipta Kerja**

Pasal 57

- 7.1** • Berhak atas Biaya Pengelolaan
- 7.2** • Dibebankan kepada Pemilik dan Penghuni secara Proposional
- 7.3** • Berdasarkan Kebutuhan Nyata

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN
(Bab VII Pengelolaan - Pasal 56 s/d 60)

BAB VII
PENGELOLAAN

Pasal 56

- (1) Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota.
- (4) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari Gubernur.

Pasal 57

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.
- (3) Biaya pengelolaan rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus milik pemerintah dapat disubsidi pemerintah.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan diatur dalam peraturan menteri yang membidangi bangunan gedung.

Pasal 58

Dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pengelola dapat bekerja sama dengan orang perseorangan dan badan hukum.

Pasal 59

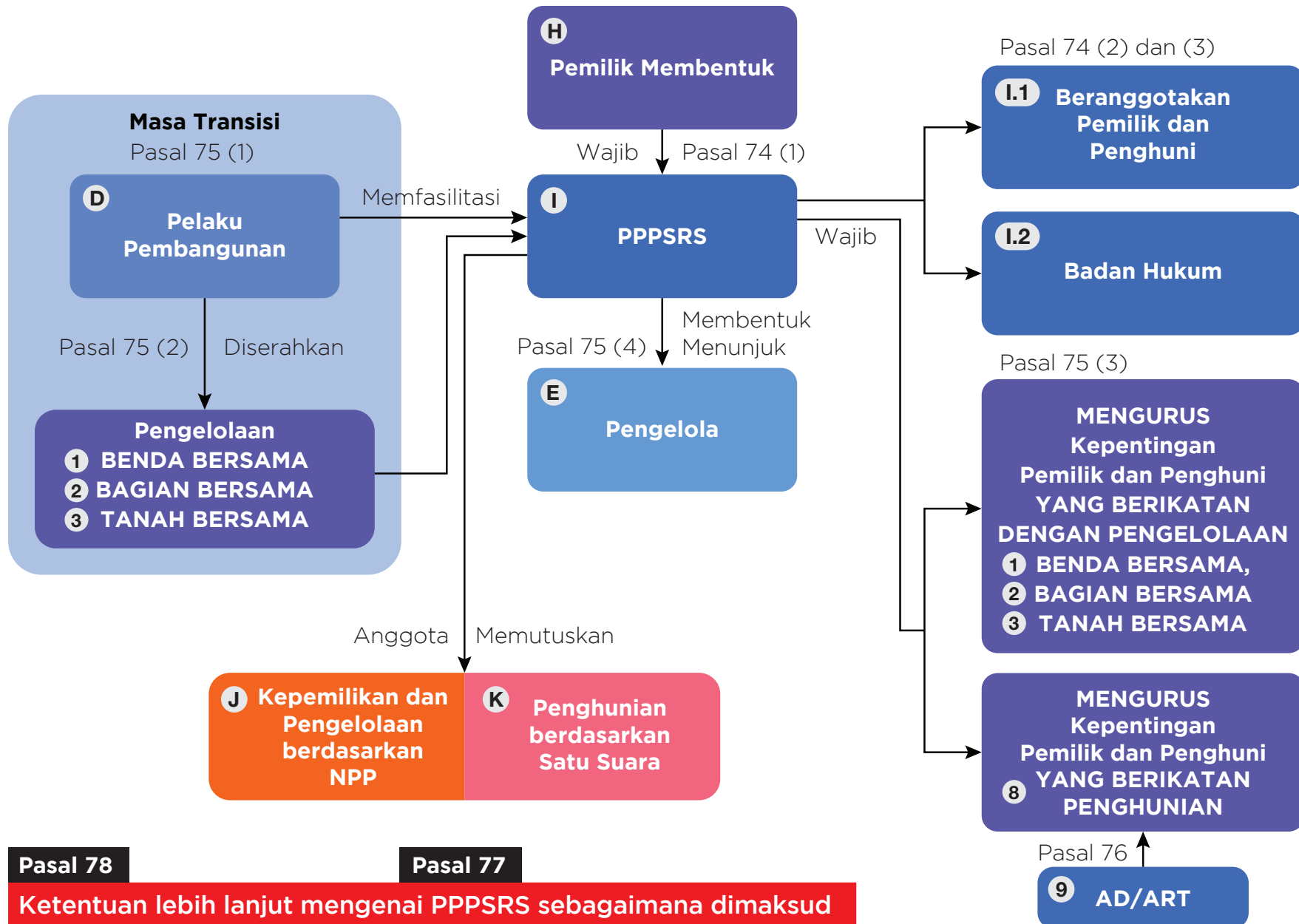
- (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun.
- (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.
- (3) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola.
- (4) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.

Pasal 60

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan rumah susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, dan Pasal 59 diatur dengan peraturan pemerintah.

PENGELOLAAN APARTEMEN/SARUSUN

UU No. 20/2011 Tentang Rumah Susun
(Bab X Kelembagaan - Pasal 74 sd 78)



Pasal 78

Pasal 77

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76 dan Pasal 77 diatur dengan Peraturan Pemerintah



Disadur dari Presentasi Kementerian PUPR
Pengelolaan Apartemen

Oleh : Dr. Muhammad Ilham Hermawan, S.H., M.H.

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN
(Bab X Kelembagaan - Pasal 74 s/d 78)

BAB X
KELEMBAGAAN

Bagian Kedua

PPPSRS

Pasal 74

- (1) Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.
- (2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini.

Pasal 75

- (1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat
- (2) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.
- (4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

Pasal 76

Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Pasal 77

- (1) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP.
- (2) Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara.

Pasal 78

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74, Pasal 75, Pasal 76, dan Pasal 77 diatur dengan Peraturan Pemerintah.