

PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN MENUJU KEPASTIAN HUKUM PENGHUNI RUMAH SUSUN

Azisyiah Izzattisselim

Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan
azisyiah.zia@gmail.com

Abstract

Apartment is a buiding that have a specific characteristic which have a rights of a share together, objects together, and land together in unity apartment. Therefore, the apartment shall have a Management, with the main task is being a representatives of all owners or residents of theapartment in performing legal acts on behalf of that owners or residents. This Management is already ruled on Act No. 20 Year 2011 which called Owner and Housing Association of Apartment (PPPSRS), while the establishment of PPPSRS is an obligation. PPPSRS can assist the administration management and legal action on behalf of the resident of apartment unit. Therefore there is a balance between PPPSRS as a Legal Entity and the Developer, so that the Developer can not act arbitrarily, especially in the promises of settle and provide the Certificate Ownership of Apartment Unit. However, in its application, not all apartment have PPPSRS and legislation on PPPSRS is unclear and detailed and the sanctions given are still not clear. With the usage of normative law research method in this Journal, the regulation and the doctrint of law will be found to solve the law issues in this Journal.

Keywords: *Establishment of PPPSRS, Legal Certainty, Residence of Apartment.*

Abstrak

Rumah susun adalah suatu bangunan yang mempunyai ciri khas, yaitu adanya hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dalam suatu kesatuan rumah susun. Oleh karenanya rumah susun harus memiliki suatu Badan yang mengatur manajemen dari rumah susun tersebut, dengan tugas utamanya adalah sebagai pihak yang mewakili seluruh Pemilik atau Penghuni rumah susun dalam melakukan perbuatan hukum atas nama Pemilik atau Penghuni rumah susun, yang di dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun disebut Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), dimana pembentukan PPPSRS adalah sebuah kewajiban. PPPSRS dapat membantu kepengurusan administrasi maupun perbuatan hukum atas nama Penghuni satuan rumah susun. Dengan dikelolanya rumah susun melalui suatu badan hukum, maka posisi antara Pelaku pembangunan rumah susun dan Penghuni adalah seimbang, sehingga Pelaku pembangunan rumah susun tidak dapat bertindak sewenang-wenang, terutama dalam hal janji untuk menyelesaikan dan memberikan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Namun dalam penerapannya, tidak semua rumah susun mempunyai PPPSRS dan peraturan perundang-undangan tentang PPPSRS masih belum jelas dan rinci serta sanksi yang diberikan masih belum tegas. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif dalam Jurnal ini, akan ditemukan aturan hukum dan doktrin hukum yang dapat menjawab permasalahan hukum dalam Jurnal ini.

Kata Kunci: *Pembentukan PPPSRS, Kepastian Hukum, Penghuni Rumah Susun.*

A. Pendahuluan

A.1. Latar Belakang

Manusia dapat bertahan hidup dengan memenuhi 3 (tiga) kebutuhan pokoknya, yaitu sandang (pakaian), pangan (makan), dan papan (rumah). Rumah mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal dan hidup berkeluarga. Pengertian rumah berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat Penghuninya, serta aset bagi Pemiliknya. Kebutuhan pokok akan rumah merupakan hak asasi setiap manusia yang wajib dihormati dan dilindungi oleh Negara.

Negara bertanggung jawab menyelenggarakan perumahan dan pemukiman serta ketersediaan tanah untuk pembangunan rumah yang menjadi hak asasi setiap manusia berdasarkan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945).¹ Pemenuhan hak asasi manusia tersebut tercermin dalam pembangunan suatu gedung yang disusun secara vertikal dan terdiri dari unit-unit rumah, yang disebut dengan rumah susun.

Seiring dengan perkembangan jaman dan globalisasi, banyak Pengusaha Indonesia mulai melakukan bisnis dengan membangun rumah susun, terutama di perkotaan di Indonesia. Bisnis pembangunan rumah susun didukung dengan banyaknya masyarakat kota yang mayoritas merupakan masyarakat urbanisasi, yaitu masyarakat dari desa yang pindah ke kota untuk mencari kesempatan lapangan kerja dan meningkatkan taraf hidup yang lebih baik serta tuntutan dari tenaga kerja asing yang bekerja di perkotaan yang menjadi. Tempat tinggal yang layak, nyaman, dan fasilitas lengkap di perkotaan pastinya menjadi sesuatu yang paling dicari baik oleh masyarakat Indonesia maupun tenaga kerja asing yang bekerja di Indonesia.

Semakin banyaknya kesempatan yang luas untuk bekerja di kota saat ini berbanding terbalik dengan keadaan persediaan lahan di perkotaan. Banyak sekali bangunan dan perumahan yang telah memadati perkotaan, sehingga persediaan tanah pun semakin sempit dan menyebabkan harga tanah semakin tinggi dan mahal. Oleh karena itu, diperlukan sebuah alternatif pemecahan masalah efisiensi pemanfaatan tanah di daerah perkotaan untuk menjadi tempat tinggal masyarakat. Salah satu wujud pemecahan dan efisiensi pemanfaatan tanah tersebut adalah dengan pembangunan rumah susun.

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Jakarta: KENCANA, 2014), hal. 1

Pengertian rumah susun berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011), adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Peristilahan rumah susun di Indonesia juga dikenal dengan sebutan Apartemen atau *Condominium*.

Jenis-jenis rumah susun berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 dibagi menjadi empat, yaitu:

- 1) Rumah susun umum adalah rumah susun yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah susun umum biasanya dibangun oleh Badan Usaha Milik Negara berbentuk Perusahaan Umum (Perum) yang tujuan pembentukan Perum adalah untuk menyejahterakan masyarakat. Contohnya adalah rumah susun yang dibangun oleh Perum Perumnas (Pembangunan Perumahan Nasional). Rumah susun umum dapat dibagi menjadi 2 jenis, yaitu rumah susun sederhana milik (Rusunami) dan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa). Salah satu contoh rumah susun umum adalah Rusunawa Cengkareng yang terletak di Jakarta Barat.
- 2) Rumah susun khusus adalah rumah susun yang dibangun untuk kebutuhan khusus sesuai kebijakan Pemerintah.
- 3) Rumah susun Negara adalah rumah susun yang dimiliki Negara yang dibangun sebagai tempat tinggal bagi pejabat atau pegawai negeri.
- 4) Rumah susun komersial adalah rumah susun yang dibangun untuk mendapatkan keuntungan. Rumah susun komersial adalah jenis rumah susun yang biasanya dibangun oleh Perusahaan Perseroan Terbatas (PT) yang kegiatan usahanya adalah membangun rumah susun untuk dijual kepada masyarakat. Karena tujuan PT adalah untuk menghasilkan keuntungan yang sebesar-besarnya, maka segala sesuatu yang menjadi kegiatan dari PT haruslah bersifat komersial, yang salah satunya adalah menjual satuan rumah susun sebelum bangunan rumah susun jadi seutuhnya. Contoh dari rumah susun komersial sudah sangat banyak di perkotaan, contohnya adalah Apartemen L'avenue yang berada di Jakarta Selatan dan Apartemen Gunawangsa yang berada di Surabaya.

Subjek yang membangun rumah susun disebut sebagai Pelaku Pembangunan Rumah Susun, yang berdasarkan Pasal 1 angka 15 jo Pasal 1 angka 16 Undang-Undang No. 20

Tahun 2011, adalah perseorangan, badan hukum, atau Pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Rumah susun adalah suatu bangunan yang sangat unik dan mempunyai ciri khas tersendiri, yaitu yang pertama adalah adanya hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dalam suatu kesatuan rumah susun. Yang kedua, rumah susun adalah bangunan bertingkat yang terdiri dari satuan-satuan petak kamar yang masing-masingnya dimiliki oleh beberapa Pemilik yang berbeda-beda. Oleh karena keunikan suatu rumah susun yang dapat dimiliki oleh beberapa Pemilik yang berbeda-beda, maka rumah susun harus memiliki suatu Badan yang mengatur manajemen dari rumah susun tersebut, dengan tugas utamanya adalah sebagai pihak yang mewakili seluruh Pemilik dan Penghuni rumah susun dalam melakukan perbuatan hukum atas nama Pemilik dan Penghuni rumah susun dalam berhubungan dengan rumah susun itu sendiri, Pelaku Pembangunan Rumah Susun, Pemerintah, dan Pihak Ketiga.

Pemilik satuan rumah susun berdasarkan Pasal 1 angka 18 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 adalah orang yang memiliki satuan rumah susun (selanjutnya disebut Pemilik). Sedangkan Penghuni satuan rumah susun berdasarkan Pasal 1 angka 19 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 adalah orang yang menempati satuan rumah susun, baik sebagai Pemilik maupun bukan Pemilik (selanjutnya disebut Penghuni). Penyewa satuan rumah susun dapat dikategorikan sebagai Penghuni.

Di dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 diatur suatu kewajiban bahwa wajib dibentuknya suatu badan hukum untuk memajemen rumah susun yang salah satu fungsinya adalah untuk mengelola hak bersama dan mewakili kepentingan Pemilik dan Penghuni satuan rumah susun, yaitu Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Berdasarkan Pasal 1 angka 21 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para Pemilik dan Penghuni rumah susun.

PPPSRS sangat penting untuk mengatur dan mengurus kepentingan hak bersama suatu rumah susun yang meliputi pemilikan, penghunian, dan pengelolaan rumah susun. Contoh dari fungsi pemilikan adalah pemantauan atas penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sedangkan contoh dari fungsi penghunian adalah memastikan terwujudnya keamanan dan ketertiban rumah susun, serta contoh dari fungsi pengelolaan adalah memantau administrasi dan hubungan hukum antara Pemilik dan Penghuni dengan Pihak Ketiga.

Keharusan membentuk PPPSRS secara filosofis mempunyai arti bahwa Pemilik dan Penghuni yang satu dengan yang lain ada suatu keterikatan hukum dan ikatan batin dalam menggunakan fasilitas maupun sarana yang tersedia dalam rumah susun.²

Namun dalam penerapannya sampai hari ini, tidak semua rumah susun mempunyai PPPSRS. Salah satu penyebab hal tersebut yang pertama adalah karena kurangnya sosialisasi dari Pelaku Pembangunan Rumah Susun kepada Pemilik dan Penghuni mengenai adanya kewajiban pembentukan PPPSRS ataupun Pelaku Pembangunan Rumah Susun tidak membantu dalam pembentukan PPPSRS, padahal hal tersebut merupakan salah satu kewajiban Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang diatur di Undang-Undang No 20 Tahun 2011. Yang kedua adalah masyarakat banyak yang belum mengetahui adanya kewajiban untuk membentuk PPPSRS di suatu rumah susun. Yang ketiga belum adanya peraturan pelaksana yang terbaru dari Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 mengenai pelaksanaan pembentukan PPPSRS. Peraturan pelaksana masih merujuk pada Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988), yang mana Peraturan Pemerintah ini sudah sangat lama dan banyak ketentuan yang tidak dapat dijalankan dalam masa sekarang dan tidak sesuai dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011.

Beberapa kerugian yang dapat terjadi jika suatu rumah susun belum mempunyai PPPSRS ini ditemukan Penulis di dalam media berita online, yang dapat ditemukan dalam website Kompas.com dengan judul “90 Persen Rusun di Jakarta Belum Punya PPPSRS”.³ Di dalam artikel tersebut disebutkan bahwa pada rumah susun yang dibangun oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta belum mempunyai PPPSRS, sehingga tidak ada yang mengurus dan mengelola rumah susun secara profesional dan menyebabkan bangunan rumah susun terbelengkalai. Jika bangunan rumah susun tidak dirawat, maka dapat menyebabkan kerobohan yang dapat merugikan masyarakat sekitar.

Tidak hanya melalui sumber tersebut, Penulis juga menemukan di dalam artikel media berita online wartakotalive.com dengan judul “Penghuni Apartemen Tamansari Sudirman

² Eman Ramelan, dkk, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Pembebanan dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015), hal. 80

³ Hertanto, “90 Persen Rusun di Jakarta Belum Punya PPRS”, <https://bola.kompas.com/read/2010/02/23/13085630/90.persen.rusun.di.jakarta.belum.punya.pprs>, diakses pada tanggal 14 April 2019

Mendesar PPPSRS yang Sah”.⁴ Di dalam artikel tersebut disebutkan bahwa pada apartemen Tamansari Sudirman, salah seorang Penghuninya yang diwawancarai pihak oleh Pemilik artikel mengatakan, bahwa warga apartemen Tamansari Sudirman sangat kesusahan dalam mengurus administrasi yang dibutuhkan sebagai Pemilik atau penyewa apartemen karena belum adanya PPPSRS yang sah.

Tidak adanya PPPSRS tidak hanya menyebabkan kesusahan Pemilik dan Penghuni dalam mengelola administrasi yang harus dilakukannya sebagai Pemilik dan Penghuni, seperti membayar uang iuran untuk mengelola gedung, kebersihan, parkir, pajak, dan sebagainya, namun juga dapat memicu masuknya kriminalitas ke dalam lingkungan rumah susun. Hal ini ditemukan Penulis di dalam artikel media berita online beritasatu.com dengan judul “Tak Ada Pengurus, Pemicu Praktik Prostitusi di Apartemen”.⁵ Pemilik artikel melakukan wawancara dengan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah, bahwa ternyata bisnis prostitusi menjamur di rumah susun komersial atau swasta karena salah satunya adalah tidak memiliki PPPSRS. Akibatnya, Penghuni apartemen tidak dapat memantau dengan baik tamu yang keluar masuk bangunan apartemen. Salah satunya adalah yang terjadi di Apartemen Kalibata City yang sudah sering dijadikan temuan oleh Polda Metro Jaya karena banyaknya praktik prostitusi di dalam apartemen dan narkoba.

Selain itu berdasarkan data pengaduan Penghuni dari Direktorat Jenderal Pemberdayaan Konsumen dan Tertib Niaga Kementerian Perdagangan, Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK Jakarta), Real Estate Indonesia (DPD REI Jakarta), Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), *Indonesia Property Watch* (IPW), terdapat beberapa pengaduan sebagai berikut :

- a. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak segera diserahkan dari Pelaku Pembangunan Rumah Susun kepada Pemilik.
- b. Masalah mengenai pengurus Penghuni, seperti kenaikan tarif listrik sepihak tanpa diketahui oleh Penghuni, mutu bangunan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan diawal pengikatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), masalah fasilitas umum dan

⁴ Ahmad Sabran “Penghuni Apartemen Tamansari Sudirman Mendesak PPRS yang Sah”, <http://wartakota.tribunnews.com/2017/07/30/Penghuni-apartemen-tamansari-sudirman-mendesak-pprs-yang-sah>, diakses pada tanggal 14 April 2019

⁵ Lenny Tristia Tambun, “Tidak Ada Pengurus, Pemicu Praktik Prostitusi di Apartemen”, <https://www.beritasatu.com/hukum-kriminalitas/269122-tak-ada-pengurus-pemicu-praktik-prostitusi-di-apartemen.html>, diakses pada tanggal 14 April 2019

fasilitas sosial (Fasum dan fasos) yang tidak sesuai dengan yang dijanjikan Pelaku Pembangunan Rumah Susun, masalah lingkungan dan lain-lainnya.⁶

Semakin banyaknya pembangunan rumah susun di masa sekarang didukung oleh banyaknya konsumen yang membeli satuan rumah susun dengan tujuan untuk menjadi tempat tinggal yang praktis, tertib, dan aman. Selain itu juga tujuan akhir dari kepemilikan satuan rumah susun adalah memiliki Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dimana Sertifikat merupakan bukti terkuat dalam hal kepemilikan tanah. Berdasarkan data di atas, terlihat bahwa pengaduan mengenai belum diterimanya Sertifikat oleh Pemilik menunjukkan bahwa Pelaku Pembangunan Rumah Susun belum melaksanakan kewajibannya. Kewajiban tenggat waktu Pelaku Pembangunan Rumah Susun memberikan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini biasanya diatur di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Pelaku Pembangunan Rumah Susun dengan Pembeli satuan rumah susun. PPPSRS diharapkan dapat membantu pengurusan, penagihan, serta penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada Pelaku Pembangunan Rumah Susun.

Oleh karena itu sangat penting untuk menciptakan PPPSRS sebagai bentuk perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi Pemilik dan Penghuni, baik terhadap Pelaku Pembangunan Rumah Susun dan Pihak Ketiga, walaupun peraturan perundang-undangan mengenai PPPSRS belum disempurnakan oleh Legislator.

Dari latar belakang masalah di atas, rumusan masalah yang dapat diambil adalah:

1. Bagaimana tanggung jawab pengurusan dan pengelolaan rumah susun sebagai bentuk kepastian hukum bagi Pemilik dan Penghuni satuan rumah susun?
2. Apakah terdapat sanksi bagi Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang belum membentuk PPPSRS dalam jangka waktu yang ditentukan Undang-Undang?
3. Bagaimana peran PPPSRS dalam mengurus Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun?

Jenis penelitian hukum pada Jurnal ini adalah Penelitian Kualitatif, yaitu metode penelitian yang dimaksudkan untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, berkaitan dengan perilaku, persepsi, pendapat, atau tindakan subjek yang diteliti yang tidak dapat diukur dengan angka, dengan menggunakan metode penelitian hukum yang bersifat normatif, yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip

⁶ Renti Maharaini Kerti, "Implementasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen", *Legislasi Indonesia. Vol 15. No.2. Juli 2018* (Jakarta: Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan Kementerian Hukum dan HAM RI, 2018), hal. 41 – 54

hukum, dan doktrin hukum guna menjawab permasalahan hukum yang dihadapi yang berkaitan dengan prinsip dan norma hukum rumah susun dan PPPSRS.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mengkaji literatur dan bahan-bahan kepustakaan, seperti peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan jurnal hukum, khususnya di bidang rumah susun, tanah, dan PPPSRS, sehingga dapat membuat suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas rumusan masalah.

Metode pendekatan penelitian dalam Jurnal ini adalah menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu menelaah dan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan rumah susun dan PPPSRS guna membahas dan menjawab permasalahan hukum yang akan dibahas dalam penelitian ini.⁷

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deduktif, yaitu analisis data yang bertujuan untuk akan diterapkan pada kasus yang terjadi di lapangan untuk selanjutnya dianalisis dan disimpulkan.

B. Pembahasan

B. 1. Ruang Lingkup Kepemilikan Satuan Rumah Susun

Hak yang lahir dari kepemilikan satuan rumah susun disebut Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Berdasarkan Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, bahwa hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersifat perorangan dan terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dimana kedua unsur tersebut akan tercantum dan dipublikasikan pada Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dimiliki oleh masing-masing Pemilik satuan rumah susun sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun tersebut.

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara, serta Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Ruang lingkup kepemilikan satuan rumah susun berdasarkan Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 dapat dibagi menjadi dua, yaitu :

- 1) Perorangan dan Terpisah.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005), hal. 133

2) Hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.

Ruang lingkup kepemilikan secara perorangan dan terpisah adalah bagian rumah susun yang dimiliki oleh perorangan dan dapat dipisah-pisahkan kepemilikannya, yang disebut sebagai satuan rumah susun.⁸ Satuan rumah susun berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, adalah satuan rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat digunakan dan untuk mewujudkan suatu keadaan yang menunjang kehidupan bagi Pemilik dan Penghuni dalam menjalankan kegiatannya sehari-hari, seperti letak untuk ruang makan, ruang tidur, dapur, kamar mandi, jendela, dan pintu.

Satuan rumah susun yang bersifat perorangan dan terpisah dapat dikelola sendiri oleh Pemilik yang bersangkutan.⁹

Sedangkan ruang lingkup kepemilikan berupa hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama, dapat diartikan sebagai berikut :

- a. Bagian bersama berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Yang dimaksud bagian bersama misalnya adalah fondasi, talang air, tangga, *lift*, selasar, saluran, jaringan listrik, air, pipa, gas, telekomunikasi, dan sebagainya.¹⁰
- b. Benda bersama berdasarkan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Yang dimaksud benda bersama misalnya adalah tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir, tempat olahraga, dan sebagainya.¹¹
- c. Tanah bersama berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, adalah sebidang tanah atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan Izin Mendirikan Bangunan. Tanah bersama dalam hal ini adalah tanah dimana rumah susun dibangun di atas tanah tersebut. Status hak atas tanah suatu rumah

⁸ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal. 429

⁹ *Ibid.*, hal. 430

¹⁰ *Ibid.*, hal. 429

¹¹ *Ibid.*

susun akan mengikuti Subjek Pemilik tanah rumah susun itu dibangun. Contohnya adalah jika tanah bersama rumah susun tersebut statusnya adalah tanah Hak Guna Bangunan, maka hak atas tanah rumah susun tersebut adalah Hak Guna Bangunan.

Hak bersama dikelola secara bersama-sama oleh seluruh Pemilik dan Penghuni melalui PPPSRS.¹² Hal ini ditegaskan pada Pasal 75 ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, bahwa kewajiban PPPSRS, adalah mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian. Penghunian dalam hal ini misalnya penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.

B. 2. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas Tanah Negara, dan Hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolaan. Hal ini diatur pada Pasal 17 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011.

1) Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Subjek Hak Milik berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum. Sedangkan berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik adalah Bank Pemerintah, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah. Oleh karena itu, penguasaan Pemilik satuan rumah susun atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya tidak dibatasi dengan jangka waktu tertentu dan akan terus berlaku selama Pemiliknya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

2) Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan

Berdasarkan Pasal 35 UUPA jo Pasal 25 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996), bahwa jangka waktu Hak Guna

¹² *Ibid.*, hal. 430

Bangunan untuk pertama kalinya adalah 30 tahun, kemudian dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Maka, penguasaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya sesuai dengan jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut. Sedangkan untuk perpanjangan dan pembaharuan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dilakukan setelah mendapatkan persetujuan secara tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan. Hal ini berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Oleh karena itu, Pemilik satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan Perum Perumnas, jika ingin memperpanjang dan memperbarui jangka waktu tanah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaannya, dapat memohon perpanjangan tersebut ke Perum Perumnas sebagai pemegang Hak Pengelolaan.

3) Hak Pakai atas Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan

Berdasarkan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, bahwa jangka waktu Hak Pakai untuk pertama kalinya adalah 25 tahun, kemudian dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, kepada yang dinyatakan pada Pasal 45 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu Departemen, Lembaga Pemerintah non-Departemen, dan Pemerintah Daerah, perwakilan Negara Asing dan perwakilan Badan Internasional, serta Badan Keagamaan dan Badan Sosial. Maka, penguasaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya sesuai dengan jangka waktu Hak Pakai tersebut.

Jangka waktu Hak Pakai atas Tanah Negara dapat diperpanjang dan diperbarui jika memenuhi syarat pada Pasal 46 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut, syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, dan pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai subjek Hak Pakai. Sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan berdasarkan Pasal 46 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dapat diperpanjang atau diperbarui atas persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.

Bukti kepemilikan atas satuan rumah susun adalah dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sertifikat berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997), adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah Wakaf, Hak

Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyatakan bahwa, akhir dari kegiatan pendaftaran tanah oleh Pemerintah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan menyatakan bahwa rumah susun berdiri di atas hak atas tanah yang sesuai dengan tanah rumah susun itu dibangun. Oleh karenanya, status hak atas tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun itu mengikuti tanah rumah susun itu dibangun. Begitu juga dengan waktu berakhirnya hak milik atas satuan rumah susun juga mengikuti waktu berakhirnya hak atas tanah rumah susun dibangun. Oleh karenanya, sangat penting sebuah PPPSRS itu dibentuk pada rumah susun untuk menyiapkan segala sesuatu yang berhubungan dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada Pemilik satuan rumah susun, seperti mengurus perpanjangan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun maupun pembaharuan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

B. 3. Status Badan Hukum PPPSRS

Sebelum membentuk PPPSRS, kita harus mengetahui status dari PPPSRS itu sendiri. Di dalam Pasal 74 ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 disebutkan bahwa PPPSRS wajib berbentuk badan hukum.

Badan hukum menurut Subekti, adalah suatu badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan seperti seorang manusia, serta memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat atau menggugat di depan hakim.¹³

Sehingga, PPPSRS dibentuk dengan harapan bahwa PPPSRS dapat mewakili seluruh kepentingan dari beberapa Pemilik dan Penghuni yang tidak saling mengenal namun mempunyai satu kepentingan yang sama dalam mengelola rumah susun, dengan diwakili oleh organ-organ yang berhak mewakili PPPSRS baik dalam pengadilan, maupun di luar pengadilan.

Status badan hukum PPPSRS adalah Perhimpunan. Perhimpunan adalah badan hukum yang terdapat dalam Pasal 1653 KUHPerdara dan Pasal 1654 KUHPerdara, bahwa perhimpunan adalah perkumpulan, baik perkumpulan itu diadakan atau diakui oleh kekuasaan umum, maupun perkumpulan itu diterima sebagai yang diperbolehkan atau telah didirikan untuk suatu maksud yang tidak bertentangan dengan undang-undang atau

¹³ Chidir Ali, *Badan Hukum* (Bandung: Alumni, 1991), hal. 14

kesusilaan, serta semua perkumpulan yang sah adalah seperti halnya dengan orang-orang yang melakukan tindakan-tindakan perdata, dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan umum, dalam mana kekuasaan itu telah diubah, dibatasi atau ditundukkan pada acara-acara tertentu.

Menurut Chidir Ali, perhimpunan adalah adalah suatu persekutuan yang dibentuk dengan sengaja dan sukarela oleh sekumpulan orang yang bermaksud untuk memperkuat kedudukan ekonomi mereka, memelihara kebudayaan dan sosial.¹⁴

Selanjutnya, Chidir Ali dalam bukunya menguraikan pengertian dari perhimpunan. Pengertian dari kata perhimpunan ini berasal dari kata ‘*vereniging*’ yang merupakan Bahasa Belanda. Dalam perhimpunan terdapat beberapa orang yang hendak mencapai suatu tujuan dalam bidang non-ekonomis (tidak mencari keuntungan) bersepakat mengadakan suatu kerja sama yang bentuk dan caranya diletakkan dalam apa yang dinamakan “anggaran dasar” atau “*reglemen*” atau “*statuten*”. Dalam Bahasa Indonesia kata perhimpunan sering juga disebut dengan banyak nama, diantaranya adalah perkumpulan dan serikat.¹⁵

Perhimpunan dibagi menjadi dua, yaitu perhimpunan berbadan hukum dan perhimpunan non badan hukum. Pendirian suatu perhimpunan yang non badan hukum, cukup dengan Akta Notaris, kemudian didaftarkan ke Kementerian Dalam Negeri. Contoh perhimpunan non badan hukum adalah Organisasi Masyarakat (Ormas). Sedangkan perhimpunan yang berbadan hukum didirikan dengan Akta Notaris, kemudian wajib disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.¹⁶

B. 4. Prosedur Pembentukan PPPSRS

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tidak mengatur lebih jelas mengenai tata cara pembentukan PPPSRS karena akan diatur di Peraturan Pemerintah tentang Rumah susun. Namun, Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun yang dimaksud Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 belum ada ketentuan terbarunya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 118 huruf b Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, bahwa semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti

¹⁴ *Ibid.*, hal. 73

¹⁵ *Ibid.*, hal.119

¹⁶ Adi Condro Bawono, “Apa Perbedaan Perkumpulan dan Perhimpunan?”, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl1330/apa-perbedaan-perkumpulan-dengan-perhimpunan>, diakses pada tanggal 29 Juli 2018

dengan peraturan pelaksanaan yang baru. Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun adalah Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011. Jadi, dalam melaksanakan pembentukan suatu PPPSRS, kita wajib mengacu pada Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988.

Seperti yang sudah dijelaskan, bahwa PPPSRS adalah suatu badan hukum yang wajib didirikan dengan Akta Notaris. Akta Notaris yang wajib dibuat PPPSRS adalah Akta Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART). Ketentuan tentang isi Akta AD diatur pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1992, paling sedikit memuat :

1. Pembukaan;
2. Nama, waktu, dan kedudukan;
3. Ketentuan umum;
4. Sifat, fungsi, dan status badan hukum;
5. Susunan organisasi, wewenang, dan kewajiban pengurus;
6. Masa jabatan pengurus;
7. Keanggotaan;
8. Hak dan kewajiban anggota;
9. Badan pengelola;
10. Hubungan dengan pihak terkait;
11. Musyawarah dan rapat;
12. Kuorum dan pengambilan keputusan;
13. Keuangan;
14. Perubahan AD;
15. Pembubaran perhimpunan;
16. Ketentuan peralihan dan penutup.

Sedangkan isi yang dimuat dalam Akta ART, paling sedikit memuat :

- a. Susunan, wewenang, dan syarat pengurusan perhimpunan;
- b. Keanggotaan, musyawarah dan rapat;
- c. Peralihan dan penyerahan hak dan penggunaan satuan rumah susun;
- d. Perpanjangan hak atas penggunaan rumah susun;
- e. Harta kekayaan perhimpunan;
- f. Tata tertib Penghuni;
- g. Larangan-larangan;
- h. Tata tertib Pemilikan satuan rumah susun;

- i. Perbaikan kerusakan;
- j. Hubungan dengan pihak terkait;
- k. Pembinaan, pengawasan, pengelolaan, sanksi, dan penutup.

Anggota dari PPPSRS wajib terdiri dari Pemilik dan Penghuni rumah susun tersebut. Hal ini berdasarkan Pasal 74 ayat (2) Undang-Undang No. 20 tahun 2011. Pelaku Pembangunan Rumah Susun tidak boleh menjadi anggota dalam suatu PPPSRS. Pelaku Pembangunan Rumah Susun hanya membantu para Pemilik dan Penghuni dalam membentuk PPPSRS.

Berdasarkan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, bahwa Pelaku Pembangunan Rumah Susun wajib membentuk PPPSRS dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun sebelum masa transisi habis. Masa transisi adalah masa ketika satuan rumah susun belum terjual seluruhnya dan 1 (satu) tahun tersebut dihitung sejak dilakukannya penyerahan pertama kali satuan rumah susun kepada Pemilik. Artinya satuan rumah susun pada suatu rumah susun belum terjual semua, tetapi rumah susun tersebut sudah jadi dan sudah ada serah terima kunci satuan rumah susun kepada Pemilik, maka masa transisi dihitung 1 (satu) tahun setelah hal tersebut terjadi. Pelaku Pembangunan Rumah Susun seharusnya sudah memfasilitasi PPPSRS untuk terbentuk dengan mensosialisasikan kepada Pemilik dan Penghuni rumah susun. Jika Pelaku Pembangunan Rumah Susun tidak dapat melaksanakan hal tersebut, maka Pelaku Pembangunan Rumah Susun dapat dikenakan sanksi administratif berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011.¹⁷

Memfasilitasi disini seharusnya dimaknai bahwa Pelaku Pembangunan Rumah Susun tidak sepenuhnya ikut campur dalam proses pembuatan PPPSRS termasuk berpartisipasi membuat Anggaran Dasar PPPSRS, melainkan Pelaku Pembangunan Rumah Susun hanya sebagai fasilitator para Pemilik dan/atau Penghuni rumah susun membentuk PPPSRS, seperti menyediakan rekanan Notaris.¹⁸

Akibat hukum jika suatu rumah susun belum mempunyai PPPSRS, maka apabila terjadi suatu perkara hukum, tuntutan, dan/atau gugatan yang berkaitan dengan kepemilikan satuan rumah susun yang telah diperoleh Pembeli, termasuk juga pengelolaan dan pemeliharaan rumah susun akan menjadi tanggungjawab dari Pelaku Pembangunan Rumah Susun dengan menggunakan biaya dari Pelaku Pembangunan Rumah Susun itu sendiri.¹⁹

¹⁷ Eman Ramelan, dkk, *Op. Cit.*, hal. 82

¹⁸ *Ibid.*, hal. 82

¹⁹ *Ibid.*, hal. 83

Setelah Akta Notaris, yaitu Akta AD dan Akta ART suatu PPPSRS dibuat, maka PPPSRS harus disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia agar memperoleh status badan hukum. Dengan disahkannya PPPSRS menjadi badan hukum, maka PPPSRS sudah dapat bertindak atas nama PPPSRS itu sendiri.

B. 5. Tugas dan wewenang PPPSRS

Tujuan utama dibentuknya PPPSRS adalah untuk melakukan tindakan hukum yang diperlukan untuk kepentingan Pemilik dan Penghuni satuan rumah susun dan memelihara lingkungan serta fasilitas yang tersedia pada rumah susun, mengurus pengelolaan atas tanah bersama, bagian bersama, dan hak bersama rumah susun.

Tugas, wewenang, hak, dan kewajiban PPPSRS beserta Pemilik dan Penghuni rumah susun wajib dituangkan dalam AD PPPSRS, dengan memperhatikan hak dan kewajiban Pemilik dan Penghuni rumah susun yang diatur pada Pasal 61 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988, yaitu:

1. Hak Penghuni
 - a. Memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib.
 - b. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.
 - c. Memilih dan dipilih menjadi Anggota PPPSRS.
2. Kewajiban Penghuni
 - a. Mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
 - b. Membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran.
 - c. Memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
3. Setiap Penghuni dilarang:
 - a. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, dan keselamatan terhadap Penghuni lain, bangunan dan lingkungan rumah susun.
 - b. Mengubah bentuk dan/atau menambah bangunan di luar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa mendapat persetujuan PPPSRS.

Berdasarkan Pasal 59 PP No. 4 Tahun 1988, tugas pokok PPPSRS adalah:

- 1) Mengesahkan AD ART yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum PPPSRS.

- 2) Membina para Penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungan rumah susun.
- 3) Mengawasi pelaksanaan ketentuan yang tercantum dalam AD ART.
- 4) Menyelenggarakan tugas-tugas administratif Penghunian.
- 5) Menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola rumah susun dan lingkungan rumah susun.
- 6) Menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan PPPSRS.
- 7) Menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam AD ART.

Kewenangan dari PPPSRS menurut Arie S. Hutagalung, adalah:

- a). Berwenang membuat dan mengubah aturan tata tertib dan pengelolaan Penghunian serta menentukan kebijakan sesuai AD ART.
- b). Berwenang memberikan peringatan, teguran, sanksi, dan tindakan lain terhadap Pemilik dan Penghuni yang melanggar AD ART dan peraturan PPPSRS yang telah disepakati.
- c). Ketua dan sekretaris PPPSRS mewakili Pemilik dan Penghuni di dalam dan di luar pengadilan.²⁰

Sedangkan kewajiban PPPSRS menurut Arie S. Hutagalung adalah:

- 1). Memberikan pertanggung jawaban kepada rapat umum PPPSRS.
- 2). Menyampaikan laporan kepada PPPSRS sekurang-kurangnya dua kali setahun atas pekerjaan badan pengelola.
- 3). Menyelenggarakan tugas-tugas administrasi yang berkaitan dengan semua masalah Penghunian rumah susun.
- 4). Melaksanakan putusan rapat umum PPPSRS.
- 5). Menjalin hubungan kerjasama, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak terkait pengelolaan rumah susun.²¹

Berdasarkan Pasal 77 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota PPPSRS mempunyai hak yang sama dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) setiap satuan rumah susun. NPP berdasarkan Pasal 1 angka 13 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung

²⁰ Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya* (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998), hal. 82

²¹ *Ibid.*, hal. 83

berdasarkan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya. Dan dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan Penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara (kuorum).

B. 6. Badan Pengelola

Dalam melakukan pengelolaan terhadap rumah susun dan lingkungannya, PPPSRS dapat menunjuk suatu Badan Pengelola yang diatur sesuai pada Pasal 75 ayat (4) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 jo Pasal 64 PP No. 4 Tahun 1988.

Badan pengelola yang dibentuk sendiri oleh perhimpunan Penghuni harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil, dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun. Badan pengelola mempunyai tugas :

- 1) Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- 2) Mengawasi ketertiban dan keamanan Penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya.
- 3) Secara berkala memberikan laporan kepada perhimpunan Penghuni disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.

Pengelolaan rumah susun yang menjadi tugas dari Badan pengelola adalah sebagaimana diatur pada Pasal 56 sampai Pasal 60 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu:

- a) Pengelolaan kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- b) Badan pengelola harus berbentuk badan hukum kecuali untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.
- c) Badan pengelola rumah susun wajib mendaftarkan dan mendapatkan izin dari bupati/walikota/gubernur untuk wilayah DKI Jakarta.
- d) Badan pengelola berhak menerima pembayaran atas jasa pengelolaannya terhadap rumah susun yang dibebankan kepada Pemilik dan Penghuni secara proporsional sesuai dengan AD ART.
- e) Biaya pengelolaan rumah susun umum mendapatkan subsidi dari Pemerintah.

- f) Dalam menjalankan kewajibannya, badan pengelola dapat bekerjasama dengan pihak ketiga.
- g) Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang masih dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- h) Pelaku Pembangunan Rumah Susun dalam melakukan pengelolaan rumah susun dapat bekerjasama dengan pihak ketiga.

C. Kesimpulan

Kesimpulan terhadap artikel ini adalah sebagai berikut:

1. Kepastian hukum bagi Pemilik dan Penghuni dapat tercipta dengan dibentuknya suatu badan hukum pengelola rumah susun yang berdasarkan Pasal 75 ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 disebut PPPSRS. PPPSRS wajib ada dalam setiap rumah susun untuk mewakili dan mengurus semua kepentingan Pemilik dan Penghuni satuan rumah susun dan memelihara lingkungan serta fasilitas yang tersedia pada rumah susun. PPPSRS dibentuk karena adanya ruang lingkup Pemilikan rumah susun yang harus dikelola secara bersama, seperti hak atas tanah bersama, hak atas bagian bersama, dan hak atas benda bersama, dimana PPPSRS wajib dibentuk dengan suatu badan hukum Perhimpunan, yang pendiriannya wajib dibuat dengan Akta Notaris, yaitu Akta AD dan Akta ART dengan mencantumkan bentuk tanggung jawab, kewajiban, hak, serta tugas dan wewenang PPPSRS didasarkan pada Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 dan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988. Jika suatu rumah susun belum mempunyai PPPSRS, maka apabila terjadi suatu perkara hukum, tuntutan, dan/atau gugatan yang berkaitan dengan kepemilikan satuan rumah susun, pengelolaan rumah susun, maupun peristiwa hukum apapun yang berkaitan dengan rumah susun tersebut akan menjadi tanggungjawab dari Pelaku Pembangunan Rumah Susun dengan menggunakan biaya dari Pelaku Pembangunan Rumah Susun itu sendiri.
2. Berdasarkan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, bahwa Pelaku Pembangunan Rumah Susun wajib membentuk PPPSRS dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun sebelum masa transisi habis. Masa transisi adalah masa ketika satuan rumah susun belum terjual seluruhnya dan 1 (satu) tahun tersebut dihitung sejak dilakukannya penyerahan pertama kali satuan rumah susun kepada Pemilik. Artinya satuan rumah susun pada suatu rumah susun belum terjual semua, tetapi rumah susun tersebut sudah jadi dan

sudah ada serah terima kunci satuan rumah susun kepada Pemilik, maka masa transisi dihitung 1 (satu) tahun setelah hal tersebut terjadi. Pelaku Pembangunan Rumah Susun seharusnya sudah memfasilitasi PPPSRS untuk terbentuk dengan mensosialisasikan kepada Pemilik dan Penghuni rumah susun. Jika Pelaku Pembangunan Rumah Susun tidak dapat melaksanakan hal tersebut, maka Pelaku Pembangunan Rumah Susun dapat dikenakan sanksi administratif berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011.

3. Seperti yang sudah dijelaskan dan diatur di Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 jo Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988, bahwa tujuan utama dibentuknya PPPSRS adalah untuk melakukan tindakan hukum yang diperlukan untuk kepentingan Pemilik dan Penghuni satuan rumah susun, maka sudah kewajiban dari PPPSRS untuk memantau dan mengurus segala bentuk pengurusan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berikut pengurusan perpanjangan sertifikat dan pembaharuan sertifikatnya sesuai dengan jenis tanah dimana rumah susun itu dibangun.

Saran agar masalah yang telah dianalisis dapat diatasi adalah sebagai berikut:

- a. Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang berkewajiban menggantikan peran PPPSRS sebelum terbentuknya PPPSRS berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan Undang-Undang harus benar-benar melaksanakan peran tersebut dengan itikad baik. Sehingga tidak ada Pemilik dan Penghuni yang merasa dirugikan. Kewajiban Pelaku Pembangunan Rumah susun untuk memfasilitasi terbentuknya PPPSRS seharusnya dimaknai bahwa Pelaku Pembangunan Rumah Susun tidak sepenuhnya ikut campur dalam proses pembuatan PPPSRS termasuk berpartisipasi membuat Anggaran Dasar PPPSRS, melainkan Pelaku Pembangunan Rumah Susun hanya sebagai fasilitator para Pemilik dan/atau Penghuni rumah susun membentuk PPPSRS, seperti menyediakan rekanan Notaris.
- b. Perlu dibentuknya Peraturan Pemerintah tentang rumah susun terbaru sebagai pelaksana dari Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun karena Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 sudah terlalu lama untuk mengikuti perkembangan jaman sekarang. Dan perlu diatur lebih lanjut mengenai PPPSRS secara lengkap dan pemberian sanksi lebih tegas dan adil serta menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi Pemilik dan Penghuni satuan rumah susun.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2011 No. 108; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) No. 5252

Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1988 No. 7; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) No. 3372

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Nasional Nomor 06/KPTS/BPK4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun

Buku

Ali, Chidir. *Badan Hukum*. Bandung: Alumni, 1991

Hutagalung, Arie S. *Condominium dan Permasalahannya*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2012

Ramelan, Eman. *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pembebanan dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015

Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana, 2014

Jurnal

Kerti, Renti Maharaini. "Impelementasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen". *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 15, No. 2, Juli 2018. Jakarta: Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan Kementerian Hukum dan HAM RI, 2018

Media Internet

Bawono, Adi Condro. "Apa Perbedaan Perkumpulan dan Perhimpunan". <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl1330/apa-perbedaan-perkumpulan-dengan-perhimpunan>

Hertanto. "90 Persen Rusun di Jakarta Belum Punya PPRS". <https://bola.kompas.com/read/2010/02/23/13085630/90.persen.rusun.di.jakarta.belum.punya.pprs>

Sabran, Ahmad. "Penghuni Apartemen Tamansari Sudirman Mendesak PPRS yang Sah". <http://wartakota.tribunnews.com/2017/07/30/Penghuni-apartemen-tamansari-sudirman-mendesak-pprs-yang-sah>

Tambun, Lenny Tristia. “Tak Ada Pengurus Pemicu Praktik Prostitusi di Apartemen”.
<http://www.beritasatu.com/hukum-kriminalitas/269122-tak-ada-pengurus-pemicu-praktik-prostitusi-di-apartemen.html>