

Analisis terhadap eksistensi rumah susun campuran dalam kaitannya dengan ketentuan undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang rumah susun ditinjau dari implikasinya terhadap pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun = Analysis towards the existence of multipurpose strata title (multipurpose multi storied house) in Its relation to the provisions of law No. 16 of the year 1985 regarding strata title in terms of its implication towards the establishment of the association of residents of strata title

Marcella, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20267117&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Undang-undang Rumah Susun mengakomodir perkembangan Rumah Susun Campuran dengan adanya konsep Rumah Susun untuk Hunian dan Bukan Hunian sebagaimana diatur dalam Ketentuan Penjelasan Pasal 1 Angka 1 jo. Pasal 24 Undang-undang Rumah Susun dan Pasal 54 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988. Berdasarkan Ketentuan Pasal 1 jo. Pasal 3 Undang-undang Rumah Susun maka tujuan utama peruntukan Rumah Susun adalah untuk hunian dan pemukiman sehingga eksistensi Rumah Susun Campuran jangan sampai menempatkan penghuni dalam posisi yang terpinggirkan dan lemah posisi tawarnya terhadap Pengembang (Developer) sebagai pihak yang dominan karena berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) memiliki suara mayoritas dalam Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS). Kenyataan ini yang perlu menjadi perhatian bersama dan dicari solusinya agar aspirasi serta kepentingan Penghuni sebagai pihak yang seyogianya diutamakan tidak terpinggirkan. Tidak selamanya masalah Rumah Susun Campuran dapat diatasi dengan peraturan yang ada/berlaku mengingat perkembangan masalah-masalah/konflik yang timbul.

PPRS Rumah Susun Campuran sebagai badan hukum memiliki peran yang vital sebagai wadah untuk memperjuangkan kepentingan dan aspirasi Penghuni [Ketentuan Pasal 19 Ayat (2) Undang-undang Rumah Susun] didasarkan pada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPRS. Otonomisasi Sistem Organisasi PPRS dilaksanakan dalam rangka menerapkan azas keseimbangan dan keadilan dalam pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing Kelompok Satuan Rumah Susun.

Dalam hal ini Koordinasi dan musyawarah menjadi esensi dari PPRS sebagai wadah permufakatan yang dapat dilihat dari contoh Rumah Susun Campuran sebagai studi kasus adalah PPRS One Pacific Place di mana pembentukan Badan Otonomi berupa Kelompok Satuan Rumah Susun telah menyelesaikan permasalahan antara penghuni dan Developer yang telah berlarut-larut selama 2 (dua) tahun.

.....Strata Title Law accommodates the development of Combination Strata Title with the presence of concept of Residential and Non Residential Strata Title as stipulated in the Provision of Elucidation of Article 1 in conjunction of Article 24 of the Strata Title Law and Article 54 Paragraph (4) of Government Regulation Number 4 of the Year 1988. The main objective of allocation of Strata Title is for residential and housing purposes. Therefore the existence of Combination Strata Title should not put the residents in a marginalized position and in a weak bargaining position against the Developer as the dominant party, because based on the Proportional Ratio (NPP), the Developer has the majority votes in the Association of Residents of Strata Title (PPRS). Problems/conflicts of life in Strata Title cannot always be overcome by

means of the existing/prevaling regulations because sometimes they are not clear or insufficiently stipulate such issues; there are sometimes non existence of regulation considering the development of the arising problems/conflicts.

PPRS of Combination Strata Title as a Legal Entity has a vital role as the means to fight for the interest and aspiration of Residents since, legally [Provision of Article 19 Paragraph (2) of Strata Title Law] based on the Articles of Association and By-Laws (AD/ART) of PPRS. Automation of Organizational System of PPRS is carried out in the framework of applying the principle of fair and balance in the fulfillment of rights and obligations of each Strata Title Unit Group.

In this case the Coordination and deliberation become the essences of PPRS as the media of consensus which can be observed from the sample of Combined Strata Title as the case study, i.e., PPRS One Pacific Place, in which the establishment of the Autonomous Body in the form of Strata Title Unit Group has settled long protracted issues between the residents and Developer that have been ongoing for 2 (two) years.