

**ANALISIS TERHADAP PERSELISIHAN HUKUM  
ANTARA PENGEMBANG DENGAN PENGHUNI DALAM  
PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PENGHUNI APARTEMEN "X"**

**TESIS**

**NAMA : BENEDIKTUS ARDEN IRTANTO, S.H.**

**NPM : 0606007163**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI, 2008**

**ANALYSIS ON DISPUTE OF LAW  
BETWEEN DEVELOPER WITH RESIDENTS IN THE FORMATION  
OF RESIDENTS ASSOCIATION "X" APARTMENT**

**THESIS**

**NAME : BENEDIKTUS ARDEN IRTANTO, S.H.**

**NPM : 0606007163**



**UNIVERSITAS OF INDONESIA  
FACULTY OF LAW  
MASTER OF NOTARY PROGRAMME  
DEPOK  
JULY, 2008**

**ANALISIS TERHADAP PERSELISIHAN HUKUM  
ANTARA PENGEMBANG DENGAN PENGHUNI DALAM  
PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PENGHUNI APARTEMEN “X”**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memenuhi gelar  
Magister Kenotariatan**

**NAMA : BENEDIKTUS ARDEN IRTANTO, S.H.**

**NPM : 0606007163**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI, 2008**

## HALAMAN PERNYATAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : BENEDIKTUS ARDEN IRTANTO, S.H.

NPM : 0606007163

Tanda Tangan :

Tanggal : 21 Juli 2008

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : BENEDIKTUS ARDEN IRTANTO, S.H.  
NPM : 0606007163  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : **ANALISIS TERHADAP PERSELISIHAN HUKUM  
ANTARA PENGEMBANG DENGAN PENGHUNI  
DALAM PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN  
PENGHUNI APARTEMEN "X"**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI,

Pembimbing : Eddy Koeswarni, S.H.,M.Kn.



Penguji : Farida Prihatini, S.H.,M.H.,C.N.



Penguji : Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, S.H., M.L.I.



Ditetapkan di: Depok

Tanggal : 21 Juli 2008

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : BENEDIKTUS ARDEN IRTANTO, S.H.  
NPM : 0606007163  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**ANALISIS TERHADAP PERSELISIHAN HUKUM ANTARA PENGEMBANG  
DENGAN PENGHUNI DALAM PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN  
PENGHUNI APARTEMEN "X"**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada Tanggal : 21 Juli 2008

Yang menyatakan,

(Benediktus Arden I, S.H.)

## ABSTRAK

Nama : BENEDIKTUS ARDEN IRTANTO, S.H.  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : **ANALISIS TERHADAP PERSELISIHAN HUKUM  
ANTARA PENGEMBANG DENGAN PENGHUNI DALAM  
PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PENGHUNI  
APARTEMEN “X”**

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun oleh peraturan perundang-undangan diberi kedudukan sebagai badan hukum yang dapat bertindak keluar dan kedalam atas nama perhimpunan para pemilik/penghuni dan mempunyai fungsi membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib, aman kemudian mengatur kepentingan penghuni dan mengelola rumah susun beserta lingkungannya. Oleh karena itu penghuni wajib membentuk Perhimpunan Penghuni. Sedangkan pengembang wajib bertindak sebagai pengurus Perhimpunan Penghuni sementara, sebelum terbentuknya Perhimpunan Penghuni, dan membantu penyiapan terbentuknya Perhimpunan Penghuni yang sebenarnya, dalam waktu yang secepatnya. Masalah yang diteliti dan dibahas adalah bahwa dalam praktek pembentukan Perhimpunan Penghuni masih terjadi masalah perbedaan persepsi hukum antara pengembang dengan penghuni. Selain itu juga mengenai apakah eksistensi Perhimpunan Penghuni memang diperlukan dalam pengelolaan rumah susun, dan bagaimana solusinya sehingga permasalahan dalam pembentukan Perhimpunan Penghuni dapat diatasi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Metode penelitian yang dipergunakan adalah metode penelitian hukum normatif, dimana untuk menjawab permasalahan dilakukan melalui wawancara dan kegiatan studi dokumen. Dari hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa dalam proses pembentukan Perhimpunan Penghuni dapatlah dipastikan selalu dijumpai berbagai permasalahan teknis dan permasalahan yuridis yang disebabkan karena minimnya pengetahuan hukum yang diketahui oleh pengembang, dan para penghuni yang mengakibatkan sering terjadinya ketidakjelasan hak dan tanggung jawab para pihak, Selain itu Peraturan perundang-undangan yang mengatur penghunian dan pengelolaan rumah susun khususnya dalam rangka pembentukan Perhimpunan Penghuni harus lebih terperinci dengan perumusan yang lebih lengkap dan lebih jelas dalam hal-hal yang bersifat teknis agar dapat mengakomodir setiap permasalahan dan tidak terjadi ketidakpastian hukum dalam pelaksanaannya. Dan keberhasilan pembentukan dan berjalannya fungsi Perhimpunan Penghuni ini akan membawa dampak positif bagi program pemerintah dalam penyediaan papan hunian yang vertikal dan berpenghuni banyak ini.

Kata Kunci :  
Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, Permasalahan teknis dan permasalahan yuridis.

## ABSTRACT

Name : BENEDIKTUS ARDEN IRTANTO, S.H.  
Study Programme : Master of Notary Programme  
Title : **ANALYSIS ON DISPUTE OF LAW BETWEEN DEVELOPER WITH RESIDENTS IN THE FORMATION OF RESIDENTS ASSOCIATION OF "X" APARTMENT**

Multi Storied House Residents Association by statutory regulations is given the position as legal entity capable of acting inside and outside on behalf of the owners/residents association and has the function of fostering the manifestation of healthy, orderly, secure living environment, and then, stipulating the interest of the residents and managing multi storied house and its vicinity. Therefore, the residents are obliged to form Residents Association. Whereas the developer is obliged to act as the Temporary Management of the Residents Association, before the formation of Resident Association, and to assist the preparation for the formation of the real Residents Association, in due course. The issue being reviewed and discussed is that, in practice, the formation of Residents Association remains to encounter problem with regard to the different legal perception between the developer and the residents. In addition, it also concerns whether the existence of Residents Association is really needed in the management of multi storied house, and how is the solution; therefore problems in the formation of Residents Association can be overcome in accordance with the prevailing regulations. The method of research being used is normatif law research method, in which to answer the issue will be conducted by means of interview and documentary study activities. From the result of research is obtained a conclusion that in the process for the formation of Residents Association, it can be assured that there will always be encountered various technical problems and juridical problems caused by the lack of legal knowledge known to developer and the residents which causes the frequent occurrence of ambiguity of rights and obligations of the parties. In addition, the statutory regulations stipulating the residential and management of multi storied house especially in the context of the formation of Residents Association must be more detailed with more complete and clearer formulation with regard to technical matters, in order to be able to accommodate every problem and to avoid the uncertainty of law in its implementation. And the success of the formation and the smooth running of function of this Residents Association will bring positive impact for the program of the government in providing this vertical and massively occupied residential settlement.

Keyword :

The Formation of Residents Association, technical problems and juridical problems.



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena kasih dan kemurahan-Nyalah sehingga penulis diberikan kesabaran dan kekuatan dalam menyelesaikan tesis ini.

Tesis yang berjudul **“Analisis Terhadap Perselisihan Hukum Antara Pengembang Dengan Penghuni Dalam Pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen “X”** ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk mencapai gelar kesarjanaan Progam Strata Dua (S-2) pada Progam Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam Penulisan tesis ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan dan bantuan yang diberikan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Enny Koeswarni, SH., MKn., selaku Pembimbing Tesis yang telah berkenan memberikan waktunya, serta banyak memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis sehingga penulisan Tesis ini dapat diselesaikan.
2. Ibu Farida Prihatini, SH., MH., CN., selaku Ketua Progam Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Ibu Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, SH., MLI., selaku Penguji Tesis dan Guru Besar Agraria Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah

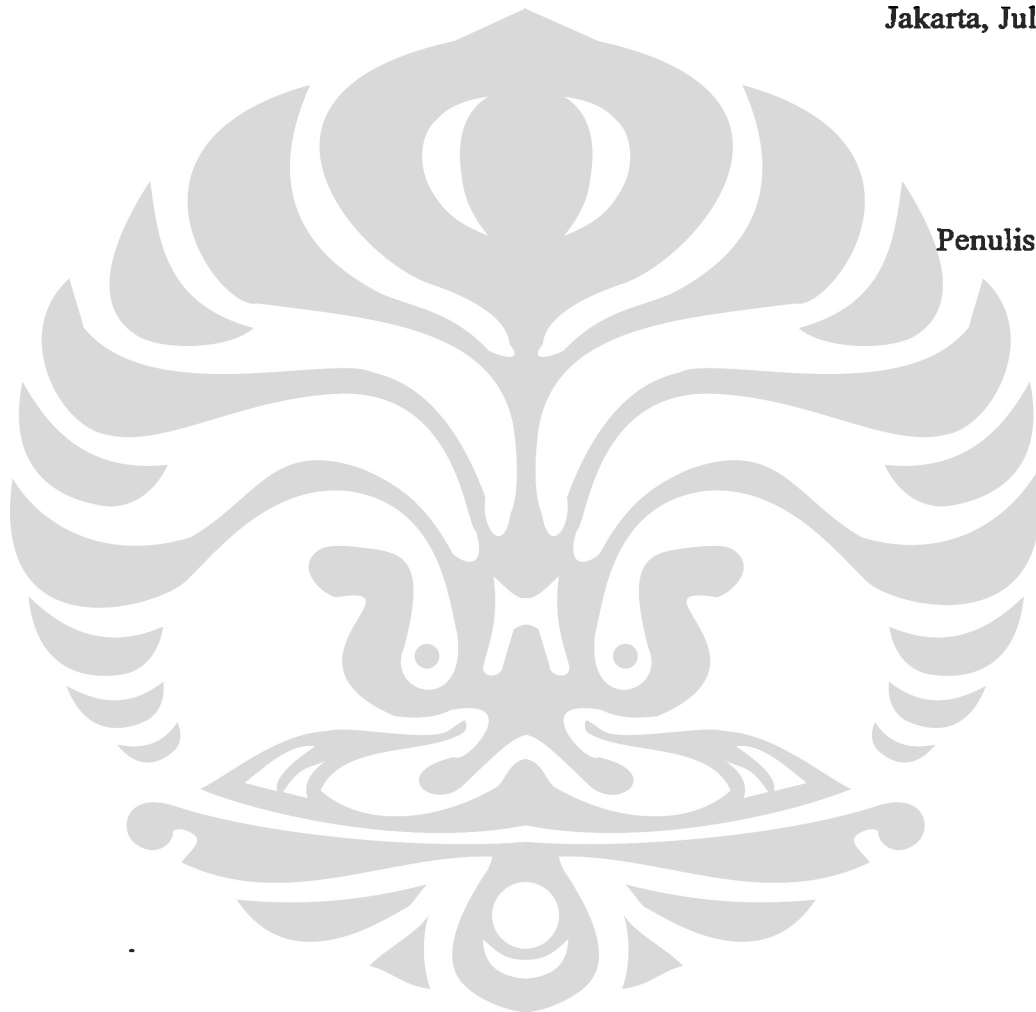
berkenan memberikan waktunya untuk wawancara dan membantu penulis dalam memberikan informasi yang diperlukan.

4. Bapak/Ibu Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis.
5. Bapak/Ibu Staf Administrasi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Indonesia.
6. Kedua orangtuaku yang sangat kuhormati dan kusayangi: Yulius Karyoto dan Bernadeta Miek Sri Tika Sugiharto, terima kasih atas kasih sayang, dukungan dan doa yang besar, serta Intan Winnie, Muti dan Alif Nur Husnaa Nena yang telah memberikan semangat dan inspirasi.
7. Bapak Ir.Sapto Nugrohoh., Msi.,selaku Kepala Seksi Penyusunan Kebijakan dan Progam, Bapak Rustiadi Hendi SH selaku Kepala Seksi PPRS dan Rumah Kos Dinas Perumahan DKI Jakarta serta pemilik Apartemen "X" yang telah berkenan memberikan waktu untuk wawancara, dan memberikan data serta informasi yang diperlukan.
8. Teman-teman terbaikku mahasiswa Progam Magister Kenotariatan yaitu: Indra, Pandu, Argo, Victor, Haris, Dayat, Gangga, Diah dkk, Made dkk, Vita dkk, Anggi dkk, Mbak Evi dkk, Wira dkk, Yudi, Listi dkk, Lena dkk, Uta dkk, dan seluruh angkatan 2006 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Akhir kata penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini masih banyak kekurangannya karena terbatasnya kemampuan, pengetahuan, dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis berharap adanya kritik dan saran dari pembaca sebagai bahan perbaikan di masa yang akan datang. Dengan demikian penulis mengharapkan semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca. Terimah Kasih.

Jakarta, Juli 2008

Penulis



## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b>	i
<b>KATA PENGANTAR</b>	iii
<b>DAFTAR ISI</b>	vi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. LATAR BELAKANG	1
B. POKOK PERMASALAHAN	8
C. METODE PENELITIAN	8
D. SITEMATIKA PENULISAN	9
<b>BAB II PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN</b>	
<b>A. TINJAUAN UMUM TENTANG RUMAH SUSUN</b>	
1. Berbagai Pengertian Pada Sistem Rumah Susun	12
2. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	21
3. Masalah Hukum dan Pengaturannya	26
4. Pembangunan Rumah Susun	34
5. Penjualan Satuan Rumah Susun	41
<b>B. TINJAUAN TENTANG PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN</b>	
1. Pengertian dan Pandangan Hukum Pengelolaan Rumah Susun	46
2. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun	48

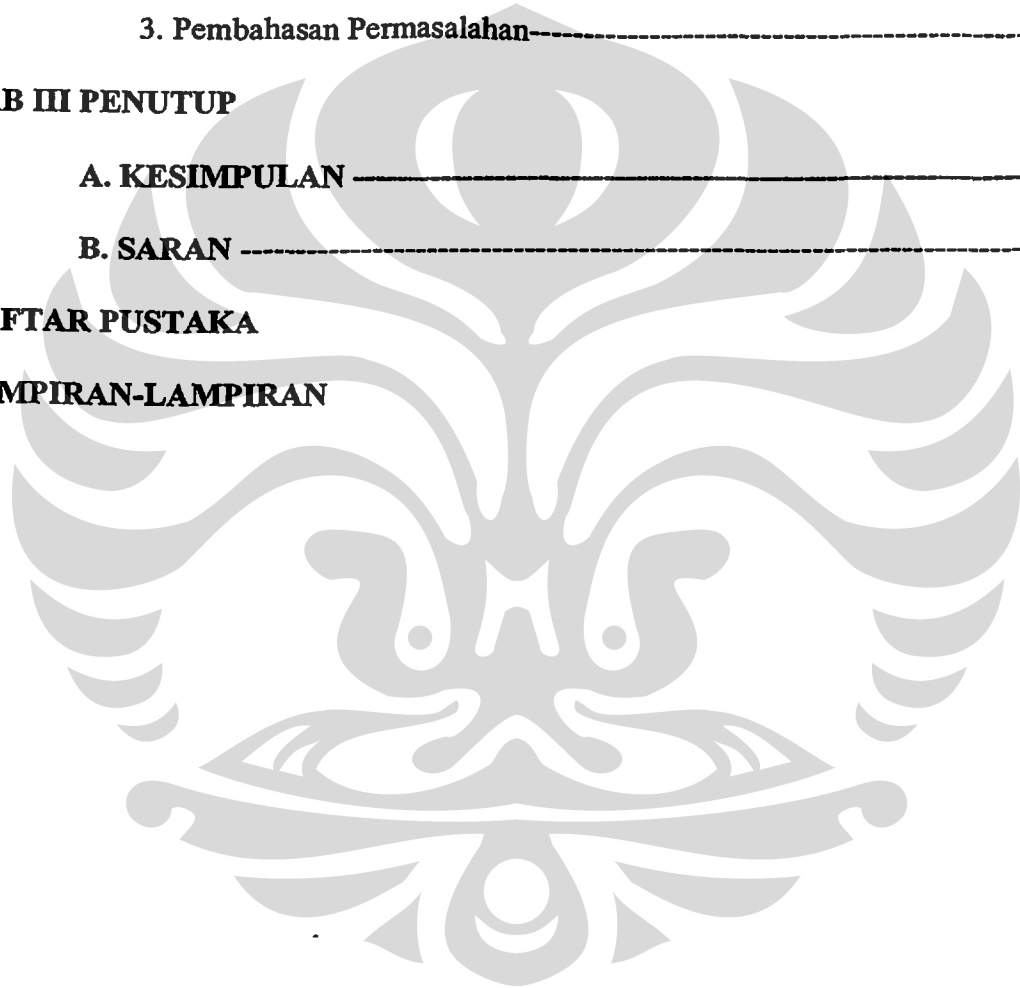
3. Badan Pengelola Rumah Susun -----	63
4. Hak dan Kewajiban Penghuni Dalam Pengelolaan Rumah Susun --	68
<b>C. ANALISIS MENGENAI PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN</b>	
<b>PENGHUNI RUMAH SUSUN APARTEMEN “X”</b>	
1. Uraian Kasus -----	71
2. Ringkasan Kasus -----	83
3. Pembahasan Permasalahan-----	84

**BAB III PENUTUP**

A. KESIMPULAN -----	105
B. SARAN -----	106

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Dalam rangka memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar 1945 dilaksanakan pembangunan nasional. Pada hakikatnya pembangunan nasional itu ialah pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

Seiring dengan meningkatnya perkembangan penduduk dan kebutuhan pembangunan untuk memenuhi berbagai keperluan, maka kebutuhan akan tanah meningkat pula, sementara itu ketersediaan tanah relatif terbatas karena dihadapkan pada kebutuhan tanah yang selalu berkembang secara dinamis. Hal tersebut menyebabkan kedudukan tanah menjadi semakin penting dalam penyelenggaraan hidup dan penghidupan. Tanah juga menjadi salah satu unsur terbentuknya Negara, sebagai alat perekat dan pemersatu bangsa serta sumber sarana bagi upaya mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Perkembangan perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak

serta kepribadian bangsa, yang perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Perumahan dan pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia menampakkan jati diri.

Agar menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam pembangunan dan pemilikan, setiap pembangunan rumah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sistem penyediaan tanah harus ditangani secara nasional karena tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat mudah bertambah sehingga harus digunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat. Proses penyediaannya harus dikelola dan dikendalikan oleh Pemerintah agar penggunaan dan pemanfaatannya dapat menjangkau masyarakat secara adil dan merata tanpa menimbulkan kesenjangan ekonomi dan sosial dalam proses bermukimnya masyarakat.

Pembangunan di bidang perumahan dan pemukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk berperan serta. Di samping usaha peningkatan perumahan dan pemukiman perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pemanfaatan dan pengelolaannya.<sup>1</sup>

Perumahan khususnya rumah susun yang merupakan salah satu alternatif penyelesaian akibat meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk perumahan yang

---

<sup>1</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perumahan dan Permukiman*, UU No. 4 tahun 1992, LN No. 23 tahun 1992, TLN No. 3469, Penjelasan atas Undang-Undang Tentang Perumahan dan Permukiman.

pembangunannya kearah vertikal mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena rumah susun merupakan sarana maupun solusi yang vital dari kegiatan yang dilakukan oleh manusia, baik kegiatan yang bersifat sosial, ekonomis, perdagangan dan sebagainya. Selain itu, rumah susun bisa memberikan berbagai sumber pendapatan bagi pemiliknya ataupun mereka yang menguasai karena harga rumah susun dan tanah sesuai dengan perkembangan dari waktu ke waktu selalu mengalami kenaikan yang cukup besar bila dibandingkan dengan harga barang-barang lainnya, akibatnya kepemilikan rumah susun cukup menarik untuk dijadikan objek investasi dan jaminan utang.<sup>2</sup>

Pengertian rumah susun ialah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan 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.<sup>3</sup>

Budaya untuk tinggal di rumah susun merupakan suatu perkembangan baru yang perlu diamati untuk masa-masa yang akan datang. Pamer kekayaan, kenyamanan yang hilang karena kebisingan, masalah anak-anak, bahaya kebakaran,

---

<sup>2</sup>Chairul Ahmad, *Pengenalan Arti dan Permasalahan dalam Pensertifikatan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, (Jakarta: KANWIL BPN DKI JAKARTA), hal. 1-2.

<sup>3</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU No. 16 tahun 1985, LN No. 75 tahun 1985, TLN No. 3318, Penjelasan atas Undang-Undang Tentang Rumah Susun.



adanya dapur dan kamar mandi bersama dan sebagainya merupakan suatu gejala umum dalam kehidupan sosial rakyat, terutama mereka yang tergolong dalam masyarakat ekonomi lemah. Hal itu juga tidak terhindari di perkotaan, karena permintaan dari masyarakat yang lebih mampu, untuk rumah-rumah yang mewah ataupun untuk perkantoran dan kegiatan-kegiatan ekonomi, jasa dan lain-lain akan bangunan-bangunan yang lebih mewah yang tinggi dengan segala fasilitas sejalan dengan permintaan dan arah kebijakan pemerintah, maka di daerah perkotaan yang berpenduduk padat sedangkan tanah yang tersedia sangat terbatas, perlu dikembangkan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam bentuk rumah susun yang lengkap seimbang dan sesuai dengan lingkungannya.<sup>4</sup>

Mengingat pembangunan rumah susun dewasa ini tidak hanya untuk hunian saja, dalam perkembangannya lebih banyak dibangun rumah susun terpadu, dimana dalam satu kompleks properti terpadu terdapat beberapa bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal, perkantoran, pertokoan, maka ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 perlu diberlakukan dengan penyesuaian menurut kepentingannya.<sup>5</sup>

Dari uraian diatas maka jelaslah pembangunan suatu rumah susun terutama di perkotaan merupakan suatu kemutlakan sebagai akibat terbatasnya tanah untuk

---

<sup>4</sup>A.P.Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun*, cet.II, (Bandung: Mandar Maju, 2001), hal. 88-91.

<sup>5</sup>Arie Sukanti Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Edisi Revisi, Cet.I, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hal. 104.

perumahan tersebut. Demikian pula permintaan akan papan yang akan tinggi. Tentunya dengan adanya pembangunan ini perlu adanya pengaturan agar masyarakat mendapat jaminan kepastian hukum dikarenakan mulai maraknya permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pengelolaan rumah susun khususnya pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun.

Satuan rumah susun yang merupakan milik perorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaannya harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggung jawab untuk itu. Oleh karena itu penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni, yang mempunyai tugas dan wewenang mengelola dan memelihara rumah susun beserta lingkungannya, dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib penghunian. (Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985 dan Pasal 54 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988). Sedangkan penyelenggara pembangunan (pengembang) wajib bertindak sebagai pengurus perhimpunan penghuni sementara, sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni, dan membantu penyiapan terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya, dalam waktu yang secepatnya. (Pasal 57 ayat 4 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988).

Perhimpunan penghuni oleh peraturan perundang-undangan diberi kedudukan sebagai badan hukum yang dapat bertindak keluar dan kedalam atas nama perhimpunan para pemilik dan penghuni dan mempunyai fungsi membina

terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib, aman kemudian mengatur kepentingan penghuni dan mengelola rumah susun beserta lingkungannya.

Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau 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 membiayai pengelolaan dan pemeliharaan rumah susun, diperoleh dari pemungutan iuran pengelolaan dari para anggota perhimpunan.<sup>6</sup>

Mengingat pentingnya kedudukan perhimpunan penghuni yang diberikan status sebagai Badan Hukum oleh Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 maka untuk pelaksanaannya diperlukan pengaturan yang baik dengan pelaksanaan yang efektif dan konsekuen atas sistem penghunian rumah susun hunian serta pengawasan dan pembinaan dari pihak pemerintah daerah.<sup>7</sup>

Perselisihan yang timbul dalam pembentukan perhimpunan rumah susun seringkali berawal dari ketidakjelasan hak dan tanggung jawab/kewajiban pengembang, para penghuni, dan kurangnya pengawasan, pembinaan dari instansi yang berwenang atau setidaknya keterbatasan informasi dan pengetahuan tentang aspek hukum tersebut, membuat para pihak yang terlibat seringkali terkecoh yang pada kemudian hari dapat menimbulkan perselisihan hukum diantara mereka. Hal ini sudah tentu akan merugikan berbagai pihak terlebih lagi jika penyelesaian perselisihan tersebut melalui prosedur pengadilan karena akan menimbulkan biaya

---

<sup>6</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, Op. Cit., Penjelasan atas Undang-Undang Tentang Rumah Susun.

<sup>7</sup>Arie Sukanti Hutagalung, Op. Cit., hal. 259.

tinggi serta waktu penyelesaian yang cukup lama. Padahal pada kenyataan banyak konsumen rumah susun mengeluh atau kurang percaya kepada pengembang rumah susun karena mereka tidak mempunyai perlindungan hukum yang kuat jika berselisih dengan pengembang rumah susun yang dalam mengambil tindakan seringkali pengembang rumah susun terjebak antara kepentingan komersialnya dengan perlindungan hukum baginya dan konsumen rumah susun. Hal ini disebabkan minimnya pengetahuan hukum<sup>8</sup>, seperti dalam kasus Apartemen “X”.

Perselisihan dalam pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun bisa menjadi awal permasalahan dengan efek domino yang akan terus memunculkan permasalahan baru dalam pengelolaan rumah susun.

Berdasarkan uraian di atas, penulis merasa tertarik untuk membahas masalah ini, karena perumahan dan pemukiman khususnya pengelolaan rumah susun (Pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun) semakin berkembang dari tahun ke tahun. Hal ini terbukti dengan semakin banyaknya pembangunan rumah susun di Indonesia diikuti dengan peningkatan penjualan rumah susun yang sesuai dengan kebutuhannya dan semakin pula banyak permasalahan yang berkaitan dengan pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun.

---

<sup>8</sup>Erwin Kallo, *Aplikasi Hukum dalam Bisnis Properti di Indonesia*, (Jogjakarta: Ombak, 2003), hal viii-ix.

## B. Pokok Permasalahan

Dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, penulis membatasi permasalahan pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun hunian hanya mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Mengapa sampai sekarang dalam praktek pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun masih saja terjadi masalah perbedaan persepsi hukum antara pihak pengembang dengan penghuni?
2. Apakah eksistensi perhimpunan penghuni rumah susun dalam rumah susun memang diperlukan dalam pengelolaan rumah susun?
3. Bagaimana solusinya sehingga permasalahan dalam pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun dapat diatasi sesuai dengan peraturan yang berlaku?

## C. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan kegiatan guna memperoleh data yang sebenarnya dan dapat dipertanggungjawabkan dengan cara penyusunan usul, menguraikan kegiatan pengumpulan, pengelolaan, analisis data dan penyusunan laporan secara rinci.<sup>9</sup>

Data yang digunakan dalam penulisan tesis ini bersumber dari data primer dan data sekunder.

Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya. Dalam hal ini melalui wawancara dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian, yaitu

---

<sup>9</sup> Sri Mamudji. *et.al.*, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Cet. 1.(Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005)hal. 3.

dengan pemilik satuan rumah susun, pengembang, pegawai Dinas Perumahan DKI Jakarta dan pakar hukum rumah susun.

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari suatu sumber melalui kegiatan studi dokumen yang sudah dikumpulkan oleh pihak lain. Data sekunder terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang dipergunakan untuk mencari landasan hukum yang terdiri dari Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah, dan Keputusan Menteri yang sesuai atau berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang dipergunakan untuk mencari landasan teoritis dan memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti; buku-buku, laporan-laporan, artikel ilmiah, tulisan-tulisan yang berhubungan dengan permasalahan diatas.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti; bibliografi ,kamus, buku panduan, penerbitan pemerintah, dan Ensiklopedia.

Kegiatan pengumpulan data dilakukan melalui wawancara untuk mendapatkan data primer. Selain itu juga dilakukan studi dokumen untuk mendapatkan data sekunder dengan mempelajari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier yang berkaitan dengan permasalahan.

#### **D. Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan dalam penyusunannya serta untuk memudahkan dalam memahaminya, maka dalam penulisan tesis ini penulis menyusunnya secara

sistematis dan berurutan. Sistem penulisan tesis ini terdiri dari beberapa bab, dan masing-masing bab mempunyai sub-sub bab sebagai bagian pembahasan dari bab tersebut. Adapun sistematika penulisan tesis ini adalah :

## **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada Bab I ini penulis mengemukakan tentang latar belakang permasalahan, pokok permasalahan penulisan, bagaimana cara/metode yang digunakan untuk mengumpulkan data sebagai bahan penulisan tesis, serta meringkas garis besar tentang pokok-pokok pembahasan dari masing-masing bab di dalam sistematika penulisan.

## **BAB II: PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN**

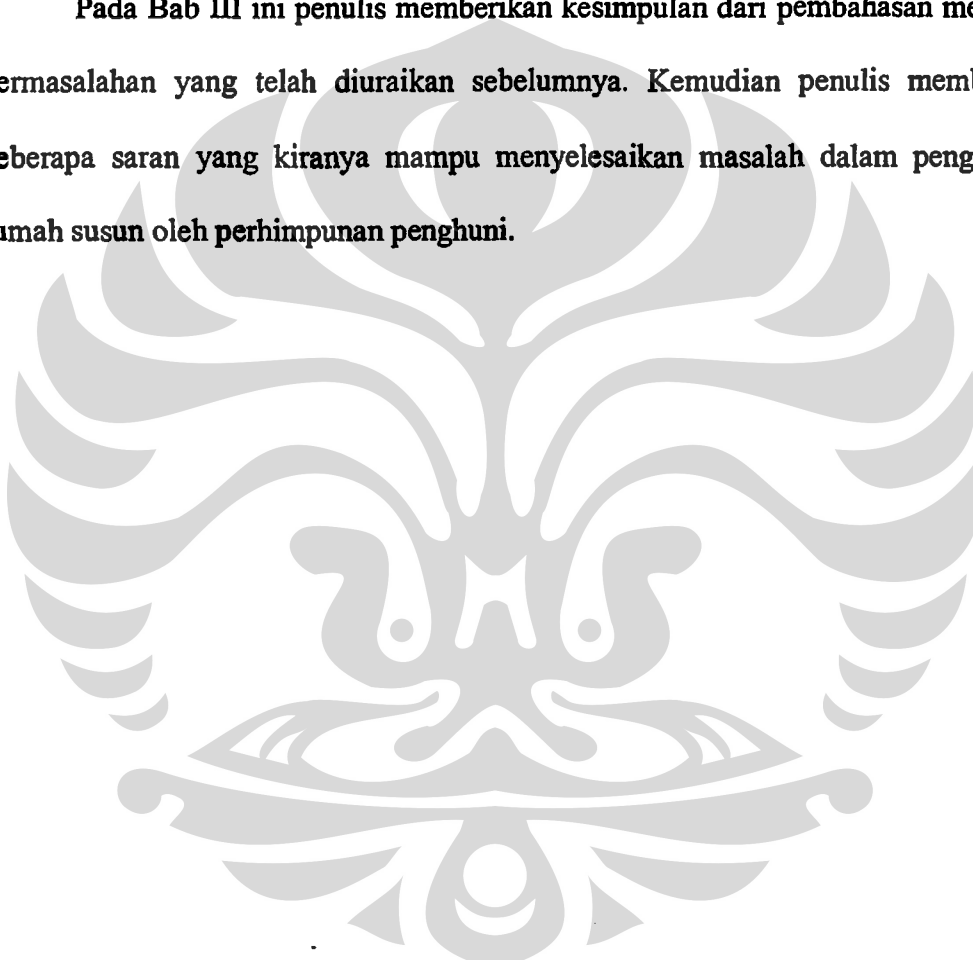
Pada Bab II penulis menjelaskan mengenai:

- A. Pengertian secara umum rumah susun menurut Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988.
- B. Pengelolaan rumah susun dan Perhimpunan Penghuni menurut Undang-Undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988.
- C. Analisis mengenai permasalahan yang timbul dalam proses pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" dikarenakan perselisihan hukum antara pihak pengembang dengan penghuni menurut Undang-Undang Rumah Susun No.16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988, yang meliputi:
  1. Mengapa sampai sekarang dalam praktek pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun masih saja terjadi masalah perbedaan persepsi hukum antara pihak pengembang dengan penghuni?

2. Apakah eksistensi perhimpunan penghuni rumah susun dalam rumah susun memang diperlukan dalam pengelolaan rumah susun?
3. Bagaimana solusi dalam permasalahan yang terjadi dalam pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun diatasi sesuai dengan peraturan yang berlaku?

### **BAB III: PENUTUP**

Pada Bab III ini penulis memberikan kesimpulan dari pembahasan mengenai permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya. Kemudian penulis memberikan beberapa saran yang kiranya mampu menyelesaikan masalah dalam pengelolaan rumah susun oleh perhimpunan penghuni.





## **BAB II**

### **PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN**

#### **A. TINJAUAN UMUM TENTANG RUMAH SUSUN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN**

##### **1. Berbagai Pengertian Pada Sistem Rumah Susun**

Rumah Susun ialah bangunan gedung bertingkat, yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan apa yang disebut bagian-bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama (Pasal 1 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun).

Rumah susun yang dimaksudkan dalam undang-undang ialah bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, yang secara mandiri ataupun secara terpadu berfungsi sebagai satu kesatuan sistem pembangunan (Pasal 1 dan Penjelasan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun). Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa:

1. Tidak semua bangunan bertingkat dapat disebut rumah susun, jika tidak memenuhi kualifikasi yuridis tersebut.

2. Obyek hak terdiri dari satuan unit rumah susun itu sendiri, benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, yang pemilikannya terdiri atas: hak/pemilikan perseorangan dan hak/pemilikan bersama.<sup>10</sup>

Berikut ini adalah berbagai pengertian dalam sistem rumah susun:

#### **a. Satuan Rumah Susun**

Bagian dari sistem rumah susun yang utama bagi pemiliknya adalah Satuan rumah Susun, yang diartikan sebagai bagian, dari rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana ke jalan umum. Karena dapat digunakan secara terpisah, maka syarat daripada bagian rumah susun yang akan menjadi satuan rumah susun harus mempunyai sarana ke jalan umum, sehingga pemiliknya dapat leluasa menggunakannya secara individual tanpa mengganggu orang lain (Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang No.16 Tahun 1985). Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan, dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya serta harus disusun, diatur, dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi Penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari untuk hubungan ke dalam maupun ke luar. Satuan Rumah Susun pada dasarnya merupakan dimensi dan volume ruang tertentu yang mempunyai Batas-Batas yang jelas yaitu pada alasnya, samping-sampingnya dan pada atasnya. Batas-batas atas dan alasnya jelas

---

<sup>10</sup> Ibid., hal. 105.

akan berupa lantai atau atap dari bangunan yang bersangkutan, sedangkan batas samping tidak harus berupa dinding/tembok tertutup.

Satuan Rumah Susun harus memperoleh pencahayaan yang cukup dan alami. Oleh karenanya untuk Rumah Susun Hunian disyaratkan Satuan Rumah Susunnya harus berada di atas permukaan tanah, kecuali dalam keadaan terpaksa. Satuan rumah susun bukan hunian, satuan-satuan rumah susun dapat berada di bawah permukaan tanah dan untuk itu disyaratkan adanya sistem penyaluran buatan misalnya pertokoan, dan pengaturan tata letak satuan-satuan rumah susun harus dilaksanakan menurut standar yang ditentukan dan dapat dipertanggungjawabkan terhadap keserasian, kenikmatan, dan kelancaran hubungan ke luar maupun ke dalam para pemilik penghuni maupun pengunjung (Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988). Hubungan antara satuan-satuan rumah susun dengan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama, dapat dilihat pada Nilai Perbandingan Proporsional. Angka inilah yang menunjukkan seberapa besarnya hak dan kewajiban dari seorang pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terhadap hak-hak bersamanya.

Nilai Perbandingan Proporsional ini dapat dihitung berdasarkan luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada saat pertama kali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

Adapun batasan pemilikan satuan rumah susun diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 sebagai berikut:

- a) Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama, atas bagian-bagian bangunan, hak bersama atas benda, dan hak bersama atas tanah, semuanya merupakan satu kesatuan, hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.
- b) Hak pemilikan perseorangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
- c) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dibatasi dinding, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah, dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.
- d) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemilikannya.
- e) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas pemilikannya."

#### **b. Tanah bersama**

Tanah bersama adalah:

*"Sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah, yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dengan persyaratan izin bangunan."*

Pasal 7 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 menetapkan bahwa Rumah Susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, atau Hak Pengelolaan Hak atas tanah bersama ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Apabila seseorang/badan hukum yang karena hukum tidak boleh mempunyai hak atas tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna bangunan, maka Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 juga menetapkan bahwa orang/badan hukum tersebut juga tidak dapat memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.

Pada umumnya Hak Pakai atas Tanah Negara masa berlakunya sangat terbatas. Tetapi karena berbagai kepentingan, yang menyebabkan rumah susun perlu dibangun di atas tanah dengan Hak Pakai, maka Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 telah menjamin bahwa Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu yang cukup lama dan pantas untuk pembangunan rumah susun tersebut.

Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada Badan Hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah. Karenanya jika Rumah Susun dibangun atas Hak Pengelolaan, maka Penyelenggara Pembangunan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunannya terlebih dahulu sebelum Satuan-satuan Rumah Susun tersebut terjual.

Tanah bersama yang jelas batas-batasnya dimana berdiri rumah susun dan prasarana serta fasilitasnya inilah yang membentuk apa yang dinamakan Lingkungan Rumah Susun.

### **c. Bagian Bersama**

Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun. bagian bersama ini merupakan struktur bangunan dari rumah susun yang terdiri atas:

- 1.pondasi;
- 2.kolom-kolom;
- 3.sloof;
- 4.balok-balok luar;
- 5.penunjang;
- 6.dinding-dinding struktur utama;
- 7.atap;
- 8.ruang masuk;
- 9.koridor;
- 10.selasar;
- 11.tangga;
- 12.pintu-pintu dan tangga darurat;
- 13.jalan masuk dan jalan keluar dari rumah susun;
- 14.jaringan-jaringan listrik, gas dan telekomunikasi;
- 15.ruang untuk umum.

Bagian-bagian bersama ini *tidak dapat dihaki atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, tetapi merupakan, link*

*bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.*

#### **d. Benda Bersama**

Benda bersama adalah benda-benda yang bukan merupakan bagian rumah susun tetapi dimiliki bersama serta tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Benda bersama yang melengkapi rumah susun agar berfungsi sebagaimana mestinya terdiri atas:

1. jaringan air bersih;
2. jaringan listrik;
3. jaringan gas (untuk hunian);
4. saluran pembuangan air hujan;
5. saluran pembuangan air limbah;
6. saluran dan atau pembuangan sampah,;
7. tempat kemungkinan pemasangan jaringan telepon/alat komunikasi lain;
8. alat transportasi yang berupa lift atau eskalator sesuai tingkat kebutuhannya;
9. alat pemadam kebakaran;
10. alat/sistem alarm;
11. generator listrik (untuk yang menggunakan lift);
12. pertamanan yang ada diatas tanah bersama;
13. pelataran parkir;
14. penangkal petir;
15. fasilitas olahraga dan rekreasi di atas tanah bersama.

#### **e. Pertelaan**

Agar kita bisa melihat keseluruhan sistem rumah susun dari segi hak dan kewajiban dari pemegang hak atas satuan rumah susun tersebut, maka Penyelenggara Pembangunan harus menampilkannya dalam apa yang dinamakan Pertelaan, yang berisi uraian dalam bentuk tulisan dan gambar yang memperjelas Batas-Batas masing-masing satuan rumah susun, baik batas-batas horisontal maupun vertikal, bagian bersamanya, benda-benda bersamanya dan tanah bersamanya serta uraian nilai perbandingan proporsional masing-masing satuan rumah susunnya. Pertelaan ini harus disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II, kecuali di Daerah Khusus Ibukota Jakarta disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pertelaan ini mempunyai arti penting dalam sistem rumah susun, karena dari sinilah titik awal dimulainya proses hak milik atas satuan rumah susun. Dari pertelaan ini akan muncul satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum melalui proses pembuatan Akta Pemisahan

#### **f. Akta Pemisahan**

Pasal 7 ayat 3 Undang-Undang No.16 Tahun 1985 jo Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 mewajibkan penyelenggara rumah susun untuk mengadakan pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dalam pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya.

Pemisahan tersebut dilakukan dengan akta yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun



1989 tentang Bentuk dan Tatacara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Akta ini harus disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II setempat kecuali untuk DKI Jakarta oleh Gubernur.

Setelah mendapat pengesahan Pemerintah Daerah, akta tersebut wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan sertipikat hak atas tanah, izin layak huni, izin mendirikan bangunan dan warkah-warkah lainnya. Akta pengesahan berikut lampiran-lampirannya digunakan sebagai dasar bagi penerbitan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

#### **g. Izin Layak Huni**

Sistem rumah susun memerlukan persyaratan khusus dalam masalah keselamatan para penghuninya, sehingga dipersyaratkan pula bahwa setelah selesainya pembangunan rumah susun harus ada Izin Layak Huni lebih dahulu sebelum diterbitkan sertipikatnya atau sebelum diperjualbelikan.

Izin Layak Huni akan dikeluarkan bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam IMB yang bersangkutan (penjelasan pasal 35 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988). Diperolehnya Izin Layak Huni merupakan salah satu syarat untuk penerbitan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Arie Sukanti Hutagalung, Op. Cit., hal. 12-17.

## **2. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian bangunan, hak bersama atas benda, dan hak bersama atas tanah, yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan (Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang No.16 Tahun 1985/Pasal 41 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988). Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, untuk didiami sebagai tempat tinggal (hunian), dipakai dan dimanfaatkan untuk tempat usaha dan lain-lain. Hak bersama atas bagian-bagian dan struktur rumah susun beserta perlengkapannya diperlukan untuk dapat berfungsinya dengan baik rumah susun sesuai dengan penggunaannya, antara lain hak atas alat-alat pelayanan sentral dan khusus lainnya seperti instalasi tenaga listrik, lampu-lampu, gas air panas dan dingin, instalasi air condition, pompa air, motor tenaga listrik (generator), kipas angin, kompresor, saluran-saluran penghantar air condition, serta secara umum semua peralatan dan instalasi yang ada, yang dipergunakan untuk kepentingan bersama.

Bagian-bagian rumah susun yang berupa struktur bangunan, antara lain pondasi, kolom, sloof, balok-balok luar, penunjang, dinding-dinding struktur utama, atap, ruang, masuk, koridor, selasar, tangga dan bagian-bagian bangunan lain yang menjadi milik bersama, antara lain pintu-pintu dan tangga darurat, jalan masuk, jalan keluar dari rumah susun. Hak bersama atas benda itu meliputi semua perlengkapan

dan bangunan pertama yang berada di atas tanah bersama, dan hak bersama atas tanah yang berstatus sebagai tanah bersama. Kesemuanya merupakan suatu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan (Penjelasan Pasal 42 ayat 1 Peraturan pemerintah No. 4 Tahun 1988).

Ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa Hukum Tanah Nasional meninggalkan *asas pemisahan horizontal* (asas yang membagi, membatasi dan memisahkan pemilikan atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah tersebut secara horizontal), dan menggantinya dengan *asas "accessie"* yang digunakan dalam Hukum Barat. Justru sebaliknya, Hukum Tanah Nasional Indonesia merupakan penerapan asas hukum adat pada fenomena modern. Dalam hukum adat berlaku asas, bahwa dibangunnya sebuah rumah oleh seorang warga masyarakat hukum adat di atas tanah Hak Ulayat yang merupakan tanah bersama, membuat tanah di atas mana bangunan tersebut berdiri menjadi hak pribadi pemilik rumah yang bersangkutan. Demikian juga apabila seorang anggota masyarakat hukum adat memberi suatu tanda pemilikan pada pohon tertentu di hutan, yang semula belum ada pemiliknya, maka bukan hanya pohon itu menjadi miliknya, melainkan juga bagian tanah di bawah naungan dedaunan pohon tersebut menjadi hak pribadinya. Sebagai warga masyarakat hukumnya ia memang berhak untuk dengan izin Kepala Adatnya membangun rumah di atas tanah bersama tersebut. Demikian juga untuk memberi tanda pemilikan pada pohon yang berada dalam wilayah tanah ulayatnya.

Asas ini memperoleh penerapannya dalam pemilikan satuan rumah susun. dengan ketentuan dalam Undang-Undang Rumah Susun, bahwa Hak Milik Atas

Satuan Rumah Susun karena hukum meliputi juga pemilikan bersama atas apa yang disebut "bagian bersama", "tanah bersama", dan benda-benda bersama".<sup>12</sup>

Besarnya hak atas "bagian bersama", "tanah bersama", dan "benda bersama" tersebut, masing-masing didasarkan atas luas atau nilai Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, pada waktu diperoleh pemilikinya untuk pertama kali, yaitu yang disebut *nilai perbandingan proposional*. Nilai perbandingan proposional tersebut menentukan juga besarnya sumbangan kewajiban masing-masing pemilik satuan rumah susun dalam membiayai pengelolaan dan pengoperasian apa yang merupakan miiik bersama di atas. Biaya pengelolaan dan pengoperasiannya merupakan beban bersama semua pemilik satuan rumah susun.

Pendaftarannya : Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun termasuk obyek pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Juga Peraturan Peerintah No. 24 Tahun 1997. Untuk tiap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diterbitkan satu sertifikat yang disebut sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagai yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1989.

Kita ketahui bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun selain meliputi pemilikan individual atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, juga meliputi pemilikan bersama atas tanah bersama, bagian bersarna, dan benda bersama. Maka sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut selain merupakan alat bukti pemilikan Satuan Rumah Susun-nya, sekaligus juga merupakan alat bukti hak

---

<sup>12</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 1997) , hal. 315.

bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proposionalnya.<sup>13</sup>

Secara singkat Prosedur Penerbitan Sertipikat HMSRS, secara garis besar urutan kegiatan yang harus dilakukan adalah:

- a. Menentukan dan memisahkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsionalnya, rencana tapak beserta denah serta potongannya, Batas pemilikan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- b. Apabila tahap perencanaan telah selesai, maka Penyelenggara pembangunan belum dapat membangun rumah susunnya sebelum memperoleh IMB dari Pemerintah Daerah setempat;
- c. Setelah memperoleh IMB, selanjutnya meminta pengesahan kepada Pemerintah Daerah atas Pertelaan yang menunjukkan Batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian, benda dan tanah bersama serta nilai perbandingan proporsionalnya;
- d. Apabila Pertelaan pemisahannya telah disahkan oleh Pemerintah Daerah, maka Penyelenggara Pembangunan dapat segera melaksanakan kegiatan pembangunannya;
- e. Setelah menyelesaikan pembangunannya, Penyelenggara Pembangunan wajib untuk mengajukan Izin Layak huni, apabila dari hasil pemeriksaan yang dilakukan benar-benar terbukti bahwa pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi,

---

<sup>13</sup> Ibid., hal. 315-317.

- instalasi serta perlengkapan lainnya telah sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang dimuat dalam IMB;
- f. Setelah itu, Penyelenggara Pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian, benda, dan tanah bersama dengan Akta Pemisahan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah;
  - g. Akta Pemisahan yang telah disahkan tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan sertipikat hak atas tanahnya, Izin Layak huni serta warkah-warkah lainnya;
  - h. Oleh Kantor Pertanahan diterbitkan Sertipikat HMSRS sesuai dengan jumlah Satuan rumah susunnya, yang kesemuanya masih atas nama Penyelenggara Pembangunan;
  - i. Setelah dibeli oleh peminat, maka dengan Akta PPAT dilakukan pemindahan haknya. Agar perbuatan hukum tersebut mengikat pihak ketiga dan untuk memenuhi asas publisitas, maka Akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, dengan melampirkan Sertipikat HMSRS atas nama Penyelenggara Pembangunan, AD/ART Perhimpunan Penghuni; serta surat-surat lainnya;
  - j. Apabila persyaratan tersebut telah dipenuhi, maka oleh Kantor Pertanahan dilakukan Pencatatan peralihan haknya, kemudian Sertipikat HMSRS yang bersangkutan diserahkan kepada pembelinya sebagai pemegang haknya yang baru.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Arie Sukanti Hutagalung, Op. Cit., hal. 47-48.

### 3. Masalah Hukum dan Pengaturannya Masalah Hukum

Adanya bangunan-bangunan gedung bertingkat bukanlah fenomena baru di Indonesia, terutama di kota-kota besar. Bangunan-bangunan gedung bertingkat, yang terdiri atas bagian-bagian yang dapat dihuni atau digunakan secara pribadi, terpisah satu dengan yang lain. Dalam bidang hukum tidak menimbulkan masalah, jika penguasaannya didasarkan atas hubungan sewa. hak-hak dan kewajiban-kewajiban para penyewa masing-masing dan pemilik bangunan, hubungan antara para penyewa, pengelolaan bagian-bagian gedung dan pengoperasian peralatan-peralatan yang digunakan bersama, semuanya dapat diatur dalam perjanjian sewa-menyewa yang bersangkutan.

Masalah timbul, jika para pemakai ingin memiliki secara pribadi bagian bangunan yang dipakainya. Apakah menurut hukum hal itu dimungkinkan, karena secara fisik bagian-bagian tersebut tidak dapat dipisah-pisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan bangunan gedungnya. Demikian pertanyaan dari mereka yang hukumnya menggunakan *asas accessie*.

Selain itu kalau pun hal tersebut dimungkinkan, bagaimana dengan kepemilikan bagian-bagian gedung yang karena fungsinya harus digunakan bersama. Bagaimana pengaturan dan pembiayaan pengelolaan dan pengoperasian peralatan yang digunakan bersama. Hal ini penting untuk diatur karena setelah semua Satuan Rumah Susun terjual, pembangun bangunan yang bersangkutan akan mengundurkan diri. Bagaimana halnya dengan tanah di mana bangunan gedung

yang bersangkutan berdiri, karena hanya bagian-bagian yang ada di lantai dasar saja yang secara fisik berhubungan langsung dengan tanah tersebut.<sup>15</sup>

#### **a.Pengaturannya**

Menjelang diterbitkannya Undang-Undang Rumah Susun, oleh Menteri Dalam Negeri dikeluarkan 3 (tiga) Peraturan, yang memungkinkan diterbitkannya surat tanda bukti pemilikan atas bagian-bagian yang dimaksud itu, yaitu:

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama Dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan yang Ada di Atasnya Serta Penerbitan Sertifikatnya.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 4 tahun 1977 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Mengenai Hak Atas Tanah Yang Dipunyai Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan Yang Ada di Atasnya.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 10 tahun 1983 tentang Tata Cara Permohonan Dan Pemberian Izin Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama Yang Disertai Dengan Pemilikan secara Terpisah Bagian-Bagian Pada Bangunan Bertingkat.

Peraturan-peraturan di atas berpangkal pada tafsiran, bahwa dalam hukum Indonesia dimungkinkan pemilikan secara pribadi bagian-bagian tersebut, karena Hukum Indonesia menggunakan apa yang disebut asas pemisahan horizontal, yaitu

---

<sup>15</sup> Budi Harsono, *Op. cit.*, hal. 317-318.



salah satu asas hukum adat, yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional kita. Dalam rangka asas tersebut, setiap benda yang menurut wujud dan tujuannya dapat dipergunakan sebagai satu kesatuan yang mandiri, dapat menjadi obyek pemilikan secara pribadi. Maka bagian-bagian suatu bangunan gedung bertingkat yang menurut wujud dan tujuannya masing-masing dapat digunakan secara mandiri, menurut Hukum kita dapat memiliki secara pribadi. Sehubungan dengan itu, dalam Penjelasan Peraturan No. 14 Tahun 1975 tersebut dinyatakan bahwa: "*... peraturan ini bukan menciptakan hukum materiil baru, melainkan hanya menyempurnakan dan melengkapi ketentuan-ketentuan mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dewasa ini*".

Maka obyek utama yang didaftar adalah tanahnya. Surat tanda bukti hak yang diterbitkan berupa sertifikat hak atas tanah yang dipunyai bersama, dengan menunjukkan secara khusus bagian yang dimiliki secara individual oleh pemegang sertifikat. Ada sertifikat induk yang ditahan/ disimpan di kantor Pertanahan. Di samping itu ada sertifikat-sertifikat pemilikan bersama tanahnya, yang masing-masing menunjuk kepada bagian tertentu yang dimiliki secara pribadi.

Saat itu orang masih meragukan kebenaran tafsiran Menteri Dalam negeri tersebut. Maka dengan diterbitkannya Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, apa yang semula diragukan ini memperoleh kepastian, berupa ketentuan-ketentuan undang-undang.

Secara tegas dimungkinkan pemilikan bagian-bagian gedung yang dimaksudkan secara individual, dengan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sedang

bagian-bagian lainnya yang digunakan bersama, demikian juga tanahnya, menjadi hak bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik Satuan Rumah Susun, yang masing-masing sebagai telah dikemukakan di atas merupakan bagian-bagian yang tidak terpisahkan dari pemilikan Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.<sup>16</sup>

Untuk pengelolaan hak bersama tersebut dan pengoperasian peralatan yang digunakan bersama para pemilik Satuan Rumah Susun diwajibkan membentuk suatu badan hukum, yang disebut "Perhimpunan Penghuni". Pembiayaan pengelolaan hak bersama dan pengoperasian peralatan tersebut menjadi beban bersama para pemilik Satuan Rumah Susun, masing-masing seimbang dengan nilai perbandingan proposional kepemilikannya.

#### **b. Perluasan Penggunaan Ketentuan**

Walaupun tujuan utama disusunnya Undang-Undang Rumah Susun ialah untuk memberikan landasan hukum bagi pembangunan gedung bertingkat dengan bagian-bagiannya untuk dihuni, terutama bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun menurut pasal 24 UU No. 16 Tahun 1985, dengan penyesuaian-penyesuaian seperlunya, Undang-Undang ini dapat diberlakukan juga untuk *bangunan-bangunan keperluan lain*, seperti untuk perkantoran, pertokoan dan lain sebagainya.

Karena itu dalam hubungan ini ada pengertian "pembangunan secara mandiri", bagi pembangunan rumah susun dalam satu lingkungan yang digunakan semata-mata untuk tempat hunian. Sedangkan "pembangunan secara terpadu",

---

<sup>16</sup> Ibid., hal. 318-319.

berarti pembangunan rumah susun-rumah susun dalam satu lingkungan dengan peruntukan campuran. Satuan atau blok tertentu berfungsi untuk hunian dan satuan atau blok lain berfungsi untuk keperluan lain. Bahkan dimungkinkan juga satu bangunan dimanfaatkan untuk penggunaan campuran. Demikian juga ketentuan-ketentuan Undang-Undang Rumah Susun tersebut dapat diberlakukan bagi pembangunan rumah susun yang atas Satuan Rumah Susun-Satuan Rumah Susun mewah.<sup>17</sup>

Adapun peraturan lain yang berkenaan dengan rumah susun ialah sebagai berikut:

**A. UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA**

1. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.  
Diundangkan pada tanggal 31 Desember 1985.

**B. PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA**

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun. Ditetapkan pada tanggal 26 April 1988.

**C. KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA**

1. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2006 tentang Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan. Ditetapkan pada tanggal 09 Desember 2006.

---

<sup>17</sup> Ibid., hal. 319-320.

#### **D. MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA**

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun. Ditetapkan pada tanggal 17 Maret 1992.

#### **F. MENTERI PEKERJAAN UMUM REPUBLIK INDONESIA**

1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 60/ PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun. Ditetapkan pada tanggal 27 Mei 1992.

#### **G. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**

1. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan tata cara pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Ditetapkan pada tanggal 27 Maret 1989.
2. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah serta penerbitan sertifikat hak milik atas satuan Rumah Susun. Ditetapkan pada tanggal 27 Maret 1989.

#### **H. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**

1. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1336/KMK. 04/1989 tentang pemberian keringanan Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang atas unit hunian Rumah Susun yang dibangun dan atau diadakan oleh Perum Perumnas. Ditetapkan pada tanggal 07 Desember 2006.
2. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 36/PMK. 03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa, dan Pelajar

serta Perumahan lainnya yang atas penyerahannya dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai. Ditetapkan pada tanggal 11 April 2007.

#### **I. MENTERI KOORDINATOR BIDANG PEREKONOMIAN REPUBLIK INDONESIA**

1. Keputusan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor : KEP-07/M.EKON/03/2007 tentang Tim Pelaksana Percepatan Pembangunan Rumah Susun Di Kawasan Perkotaan. Ditetapkan pada tanggal 12 Maret 2007.

#### **J. MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA**

1. Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia tanggal 17 Nopember 1994 Nomor : 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.
2. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor : 06/KPTS/1995 tanggal 26 juni 1996 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

#### **K.GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

1. Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Ditetapkan pada tanggal 19 Januari 1991.

2. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 1296/-1.778.5. perihal permohonan Pengesahan Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Ditetapkan pada tanggal 05 April 1991.
3. Keputusan Gubennur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 924 Tahun 1991 tentang peraturan Pelaksanaan Rumah Susun Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Ditetapkan pada tanggal 25 Juni 1991.
4. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 540 Tahun 1990 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/ Lahan atas bidang tanah untuk pembangunan fisik kota didaerah khusus Ibukota Jakarta Ditetapkan pada tanggal 31 Maret 1990.
5. Keputusan Gubernur Daerah khusus I bukota Ja karta Nomor 354 Tahun 1992 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun Sederhana/Murah bagi Pemegang Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan (SP3L).
6. Keputusan Gubernur Daerah khusus I bukota Ja karta Nomor 640 Tahun 1992 tentang Ketentuan Terhadap Pembebasan Lokasi/Lahan tanpa Izin dari Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

#### **L. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK**

1. Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor : SE.42/ PJ.6/1990 perihal Pelaksanaan Pengelolaan PBB atas Rumah Susun. Ditetapkan pada tanggal 09 Juli 1990.

## M. PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

1. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 07/Permen/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR SARUSUN bersubsidi. Ditetapkan pada tanggal 29 Juni 2007.<sup>18</sup>

### 4. Pembangunan Rumah Susun

#### a. Tujuan Pembangunan Rumah Susun

Tujuan pembangunan rumah susun adalah:

1. Untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat;
2. Untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras dan seimbang;
3. Untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
4. Untuk mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan;
5. Untuk mendorong pemulihan yang berkepadatan penduduk.

#### b. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun

Dalam Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun disebutkan bahwa Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh

---

<sup>18</sup>Maryanto dan Suhedi Hendro, *Dasar Hukum Dan Peranan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Undang-Undang Rumah Susun*, cet.I, (Jakarta: CV Novindo Pustaka Mandiri, 2008), hal. v – xv.

Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Koperasi, Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dan Swadaya Masyarakat. Badan Usaha Milik Swasta yang menjadi penyelenggara pembangunan rumah susun itu harus merupakan badan hukum Indonesia, yang bermodal murni nasional atau merupakan usaha patungan dengan modal asing, sesuai ketentuan mengenai penanaman modal asing.

Yang dimaksud dengan BUMN/BUMD adalah badan hukum yang modalnya seluruh atau sebagian milik Negara yaitu Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah (Pemda), yaitu:

- a. Perusahaan Daerah;
- b. Perusahaan Umum;
- c. Persero.

Sedangkan yang dimaksud dengan BUM Swasta adalah:

BUM Swasta yang modalnya modal nasional;

BUM Swasta yang bermodal campuran asing dan nasional;

BUM Swasta yang 100% modal asing.<sup>19</sup>

### **c. Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun**

Pasal 7 Undang-Undang No.16 Tahun 1985 menetapkan bahwa Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara serta Hak Pengelolaan. Khusus bagi Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun yang membangun rumah susun di atas tanah Hak

---

<sup>19</sup> Arie Sukanti Hutagalung, Op. Cit., hal. 20.



Pengelolaan, ada kewajiban untuk menyelesaikan lebih dahulu pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan tersebut, sebelum diperbolehkan menjual satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan. Dalam hal ini Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan meliputi pemilikan bersama tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut, yang membebani Hak Pengelolaan Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun.

Lokasi tanah tempat membangun rumah susun ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya/ Kabupaten, berdasarkan Rencana Umum/ Detail Tata Ruang Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

#### **d. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun**

Pembangunan rumah susun harus memenuhi berbagai persyaratan teknis dan administratif yang ditetapkan dalam Pasal 6 UURS PP 4/1988.<sup>20</sup> Dalam penjelasan pasal 6 UURS, persyaratan teknis antara lain mengatur mengenai:

- a. ruang;
- b. struktur, komponen dan bahan bangunan;
- c. kelengkapan rumah susun;
- d. satuan rumah susun;
- e. bagian dan benda bersama;
- f. kepadatan dan tata letak bangunan;
- g. prasarana dan fasilitas lingkungan.

Sedangkan persyaratan administratif yang dimaksud adalah mengenai:

---

<sup>20</sup> Budi Harsono, Op. cit., hal. 321-322.

a.izin lokasi (SP3L & SIPPT) khusus untuk wilayah DKI

Jakarta;

b.advice Planning;

c.izin mendirikan bangunan;

d.izin layak huni;

e.sertipikat tanahnya.

Dalam Pasal 29 Peraturan Pemerintah. No. 4 Tahun 1988 ditetapkan bahwa ketentuan-ketentuan teknis tersebut diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum. Semua persyaratan teknis tersebut harus sesuai dengan rencana tata kota. Sedangkan persyaratan administratif, yaitu persyaratan dalam pembangunan rumah susun yang harus berdasarkan pada perizinan yang diberikan oleh Pemerintah.<sup>21</sup>

#### **e. Hak Dan Kemudahan Bagi Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun**

Dengan adanya Undang-undang Rumah Susun tidak diragukan lagi bahwa Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun berhak menjual tiap-tiap satuan rumah susun yang merupakan bagian-bagian dari rumah susun yang dibangunnya secara individual, berikut hak bersama atas bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama yang bersangkutan, sesuai nilai perbandingan proposionalnya masing-masing. Penjualan hanya dapat dilakukan kepada perorangan dan badan-badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersamanya. Sudah tentu perorangan dan badan-badan hukum berhak juga untuk menyewakan satuan rumah susun-satuan rumah susun tersebut kepada pihak-pihak yang memerlukannya.

---

<sup>21</sup> Arie Sukanti Hutagalung, Op. cit., hal. 33-35.

Untuk pembiayaan pembangunan rumah susun yang bersangkutan, dibuka kemungkinan bagi Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun untuk memperoleh kredit pembangunannya dengan menggunakan, selain tanah yang sudah dipunyai, juga bangunan gedung yang masih akan dibangunnya dengan kredit yang diperolehnya sebagai jaminannya. Tanah berikut bangunan tersebut dapat dibebani Hak Tanggungan, kalau tanah yang bersangkutan berstatus Hak Milik dan Hak Guna Bangunan atau Fidusia, akan berstatus Hak Pakai. Penunjukan bangunan yang akan dibangun dengan kredit tersebut sebagai jaminannya dengan dibebani hipotik, harus secara tegas disebutkan dalam akta pemberiannya.

Demikian ditentukan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Apa yang disebut Hak Tanggungan pada hakikatnya adalah Hak Jaminan atas Pelunasan Hutang (Lihat Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996). Dengan ditunjuknya Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu yang terbatas oleh Undang-Undang No.4 Tahun 1996 sebagai obyek Hak Tanggungan, lembaga Fidusia tidak diperlukan lagi sebagai lembaga hak jaminan atas tanah, juga bagi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Bab 1 angka 5 paragraf 2 dan 3 penjelasan atas Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah). Karena itu Lembaga Fidusia Masih dapat digunakan sebagai lembaga jaminan, jika obyeknya bukan tanah. Satu-satunya hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah Hak Tanggungan. Maka selanjutnya jaiam

uraian berikut lembaga hak jaminan yang dibebankan langsung disebut Hak Tanggungan dengan mengacu pada ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.

Tatacara pembebanan Hak Tanggungan dan penerbitan sertifikatnya yang semula diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang 16 Tahun 1985, selanjutnya diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN 3/1996 dan 5/1996.

Untuk memudahkan penjualan satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan kepada para peminat, dimungkinkan juga diadakan "roya partial" Hak Tanggungan yang membebani bangunan gedung rumah susun yang telah selesai dibangun. Karena Hak Tanggungan tersebut dibebankan Kepada tanah dan seluruh bangunan gedungnya, dengan sendirinya satuan-satuan rumah susun yang merupakan bagian-bagiannya ikut terbebani Hak Tanggungan yang bersangkutan, masing-masing untuk seluruh jumlah putang kreditur yang dijamin.

Menurut salah satu asas hukumnya Hak Tanggungan menggunakan asas tidak dapat dibagi-bagi, artinya tidak dapat dihapus sebagian dengan cara membayar kembali utangnya secara angsuran (pasal 1163 KUHPPdt). Bandingkan pasal 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996). Dalam Undangundang Rumah Susun hal tersebut dimungkinkan, yaitu menghapus atau me"roya" sebagian Hak Tanggungan yang ada, yang dikenal dengan sebutan "roya partial". Roya partial dalam hukum kita merupakan suatu lembaga hukum baru, yang memungkinkan penyelesaian praktis mengenai pembayaran kembali secara bertahap atas kredit yang digunakan untuk membangun rumah susun.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Boedi Harsono, Op. cit., hal. 323-324.

Dalam pemberian Hak Tanggungan tersebut dapat diperjanjikan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran, sesuai dengan tahap penjualan satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan, yang besarnya sebanding dengan nilai satuan rumah susun yang terjual. Dengan dilakukannya pelunasan secara demikian, satuan rumah susun yang harganya telah dilunasi dan telah digunakan untuk membayar angsuran tersebut, terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya. Satuan rumah susun yang sudah terbebas dari beban jaminan tersebut, kemudian dapat digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau lainnya, dengan pembebanan Hak Tanggungan yang baru. Untuk selanjutnya rumah susun tersebut hanya dibebani Hak Tanggungan pada bagian yang belum terjual, untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Menurut ketentuannya, jika debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar lunas utangnya sesuai perjanjian, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk memperoleh pelunasan piutangnya dengan cara menjual lelang tanah yang dijadikan jaminan. Diharapkan bahwa dengan cara demikian akan diperoleh harga yang paling tinggi, karena akan ada persaingan di antara para calon pembeli. Tetapi dalam praktik tidak selalu demikian. Karena itu dalam Undang-Undang Rumah Susun diberi kemungkinan untuk diperjanjikan dalam pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa penyelesaian utang piutangnya dapat dilakukan dengan cara penjualan di bawah tangan, jika dengan cara demikian akan dapat diperoleh harga yang lebih baik.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Ibid., hal. 324-325.

## **5. Penjualan Satuan Rumah Susun**

### **a. Yang Boleh Membeli Satuan Rumah Susun**

Membeli satuan rumah susun berarti menjadi pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Selain meliputi pemilikan secara individual satuan rumah susun yang dibelinya, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun meliputi juga hak bersama atas tanah bersama yang bersangkutan. Maka dengan sendirinya pembeli satuan rumah susun harus memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah bersama tersebut.

Maka jika tanah bersama yang bersangkutan berstatus Hak Milik, yang boleh membelinya terbatas pada perorangan Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum tertentu yang dimungkinkan menguasai tanah dengan Hak Milik. Sedang kalau tanahnya berstatus Hak Guna Bangunan, selain Warga Negara Indonesia, terbuka juga kesempatan bagi badan-badan hukum Indonesia, yaitu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, untuk membeli dan memilikinya.

Bagi orang asing yang berkedudukan, dalam arti bertempat tinggal di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, terbuka kemungkinan untuk membeli dan menjadi pemilik satuan rumah susun, jika tanah yang bersangkutan berstatus Hak Pakai. Jika tanah bersama dimana rumah susun itu terletak berstatus Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, mereka hanya mungkin menggunakan suatu satuan rumah susun atas dasar sewa dari Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun yang masih menjadi pemegang Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun atau pihak lain yang menjadi pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan.<sup>24</sup>

#### **b.Kewajiban Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun**

Satuan-satuan rumah susun baru boleh mulai dijual jika pembangunan fisik rumah susun yang bersangkutan dan segala bagian serta peralatan perlengkapannya sudah selesai seluruhnya, sesuai dengan IMB yang diterbitkan serta dipenuhi segala persyaratan administratifnya.

Untuk itu Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun wajib:

Mengajukan permohonan kepada dan memperoleh izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah (PEMDA). Izin tersebut baru akan diberikan, jika pelaksanaan pembangunannya dari segi arsitektur, konstruksi, instansi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB yang bersangkutan. Juga merupakan syarat bagi penerbitan surat tanda bukti pemilikan satuan-satuan rumah susun yang akan dijual. Menjual satuan rumah susun tanpa lebih dahulu diperoleh izin layak huni merupakan suatu tindak pidana, yang diancam dengan hukuman penjara selama-lamanya 10 (sepuluh) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp.100.000.000,-juta. (seratus juta rupiah) / Pasal 21 ayat 1 dan 2 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985.

Mengadakan pemisahan rumah susun yang sudah selesai dibangun dalam satuan-satuan rumah susun, berikut bagian bersama, tanah bersama, dan benda-benda bersama, dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-

---

<sup>24</sup> Ibid., hal. 325-326.

batasnya, sebagai yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1989. Pemisahan tersebut dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun sendiri dan memerlukan pengesahan PEMDA setempat.

Menyerahkan akta pemisahan tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan, disertai sertifikat hak atas tanahnya yang sudah ada atas nama Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun dan izin layak huni yang diperolehnya dari PEMDA, untuk keperluan penerbitan sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun bagi semua satuan rumah susun yang menjadi bagian dari rumah susun yang bersangkutan.

Mempunyai sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun atas semua satuan rumah susun yang akan dijual, yang untuk pertama kali diterbitkan atas namanya. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun "lahir" dengan dibuatnya buku tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, yang ketentuannya ada dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1989.

Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun merupakan suatu kreasi baru dalam perundang-undangan pertanahan. Sertifikat itu terdiri atas salinan buku tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebut di atas, surat ukur dari tanah bersama dan gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan. Semuanya dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen, yang dengan jelas menunjukkan tingkat rumah susun letak satuan rumah susun tersebut dan lokasinya di tingkat yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah bersama atas nama Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun ditahan dan disimpan di Kantor Pertanahan.



Dengan demikian, pada waktu jual beli satuan rumah susun itu dilakukan obyeknya sudah ada dan jelas serta pasti. Ketentuan-ketentuan di atas ialah dalam rangka melindungi kepentingan finansial pembeli dan seperti telah disinggung di atas, juga dalam rangka menjamin keselamatan pribadi dan keluarganya yang akan menghuni satuan rumah susun yang dibelinya itu.

### **c. Tatacara Penjualan Satuan Rumah Susun**

Penjualan Satuan Rumah Susun wajib dilakukan di hadapan PPAT, yang bertugas membuat aktanya. Jual beli tersebut diikuti dengan pendaftaran pemindahan haknya pada Kantor Pertanahan kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan. Pendaftaran dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan. Dengan diadakannya kemungkinan "roya partial", pada waktu dijual Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan sudah bebas dari tanggungan yang semula membebaninya.<sup>25</sup>

### **d. Hak dan Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun**

#### **1. Hak Pemilik Satuan Rumah Susun**

Sudah dengan sendirinya pemilik satuan rumah susun berhak untuk menghuni satuan rumah susun yang dimilikinya serta menggunakan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama, masing-masing sesuai dengan peruntukannya. Pemilik satuan rumah susun itu juga berhak untuk menyewakan satuan rumah susun yang

---

<sup>25</sup> Ibid., hal. 326-327.

dimilikinya kepada pihak lain yang akan menjadi penghuni, asal tidak melebihi jangka waktu berlakunya hak atas tanah bersama yang bersangkutan. Pemilik juga berhak untuk menunjuk Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dimilikinya sebagai jaminan kredit, dengan membebaninya dengan Hak Tanggungan. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat beralih karena pewarisan, juga dapat dipindahkan kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan atau legaat.<sup>26</sup>

## 2. Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun

Para pemilik Satuan Rumah Susun atau penghuninya berkewajiban membentuk Perhimpunan Penghuni. Perhimpunan Penghuni merupakan suatu badan hukum, yang bertugas mengurus kepentingan bersama para pemilik satuan rumah susun dan penghuninya, yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya, agar terselenggara kehidupan bersama yang tertib dan aman dalam lingkungan yang sehat dan serasi (Pasal 19 ayat 1, 2, dan 4 No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun).

Perhimpunan Penghuni tersebut dapat menunjuk atau membentuk itu Badan Pengelola, yang bertugas melaksanakan pemeliharaan dan perbaikan rumah susun dan bagian-bagian yang merupakan milik bersama digunakan bersama serta kegiatan-kegiatan lain yang bersangkutan dengan itu. Dalam Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 diatur secara rinci hal-hal mengenai Perhimpunan Penghuni dan Badan Pengelola tersebut.

---

<sup>26</sup> Ibid., hal. 327-328.

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, pembiayaan kegiatan Perhimpunan Penghuni dan Badan Pengelola ditanggung bersama oleh para pemilik Satuan rumah Susun dan para penghuni, masing-masing sebesar menurut nilai perbandingan proposionalnya. Jika jangka waktu hak atas tanah bersama berakhir, para pemilik satuan rumah susun berkewajiban untuk bersama-sama mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang bersangkutan.<sup>27</sup>

## **B. TINJAUAN TENTANG PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN**

### **1. Pengertian dan Pandangan Hukum Pengelolaan Rumah Susun**

Pengelolaan rumah susun merupakan kegiatan-kegiatan operasional yang berupa pemeliharaan, perbaikan, dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama (Pasal 62 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah susun). Pengelolaan terhadap satuan rumah susun dilakukan oleh penghuni atau pemilik sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni. Para penghuni secara perseorangan masing-masing bertanggung jawab terhadap biaya pengelolaan rumah susun sesuai dengan hak pemilikan atau penghuniannya. Apabila satuan rumah susun masih belum dihuni, dipakai atau dimanfaatkan, maka pemilik bertanggung jawab terhadap pengelolaan tersebut (Pasal

---

<sup>27</sup> Ibid., hal. 328.

63 beserta Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun).

Pengelolaan terhadap rumah susun dan lingkungannya dapat dilaksanakan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh Perhimpunan penghuni. Menurut Pasal 68 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, dalam hal ini badan pengelola mempunyai tugas sebagai berikut:

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.

Pembiayaan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dibebankan kepada penghuni atau pemilik secara proporsional melalui Perhimpunan Penghuni. Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan untuk membantu perhimpunan penghuni dalam mempelajari dan menyiapkan pengelolaan selanjutnya dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan (Pasal 62-69 Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun).

## **2. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Rumah Susun**

### **a. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun**

Perhimpunan Penghuni rumah susun ialah suatu lembaga perhimpunan para penghuni yang anggota-anggotanya terdiri dari penghuni dari suatu rumah susun tertentu.<sup>28</sup> Perhimpunan Penghuni berdasarkan undang-undang ini berkedudukan sebagai badan hukum, yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang No.16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun). Perhimpunan Penghuni dibentuk terutama untuk mengatur penghunian dan pengelolaan rumah susun. Kegiatannya perlu diserasikan dengan kegiatan kelembagaan RT dan RW yang bergerak di bidang kemasyarakatan. Perhimpunan Penghuni mempunyai tugas dan wewenang pengelolaan yang meliputi penggunaan, pemeliharaan, dan perbaikan terhadap bangunan, bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama (Pasal 19 ayat 2-4 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah susun).

Dalam pelaksanaan selanjutnya ada satu hal yang patut dicatat adalah tugas dari tiap-tiap pemerintah daerah untuk melakukan pengawasan dan pembinaan untuk mewujudkan tujuan pembangunan rumah susun ini. Dalam hal pengawasan hal-hal yang dapat dilakukan langsung oleh pemerintah daerah adalah upaya-upaya agar ketentuan dan instruksi yang telah diberikan secara nyata dipatuhi dan dilaksanakan. Contohnya: masalah pembayaran pajak bumi dan bangunan, pembayaran retribusi

---

<sup>28</sup>A.Ridwan Halim, *Hukum Pemukiman, Perumahan dan Rumah Susun (Suatu Himpunan Tanya Jawab Praktis)*,(Jakarta: Puncak Karma, 2001), hal. 139.

daerah untuk sampah. Masalah pembinaan biasanya dilakukan dengan mengadakan upaya-upaya penyuluhan tentang kehidupan secara bersama, bagaimana mempergunakan dan mengelola benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama. Kesemuanya tiada lain dimaksudkan agar, tercipta suatu komunitas yang tertib, aman, nyaman terhindar dari adanya konflik.

Menurut beberapa ahli di bidang hukum bahwa sebaik apa pun suatu produk hukum yang berupa peraturan perundang-undangan akan banyak ditemui kekurangannya. Demikian pula halnya dengan masalah Perhimpunan Penghuni yang diatur di dalam 19 pasal di dalam Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988. Namun masih belum mencakup beberapa masalah antara lain : siapa yang menangani masalah asuransi bangunan bertingkat itu, siapa yang wajib membayar pajak atas pemakaian common use, siapa yang seharusnya menyelesaikan perselisihan antar penghuni rumah susun, berapa lama sebenarnya tanggung jawab developer dalam pengelolaan rumah susun (Prof Arie Sukanti Hutagalung SH., MLI).<sup>29</sup>

Mengingat pentingnya kedudukan Perhimpunan Penghuni, maka untuk mempermudah pembentukan Perhimpunan Penghuni dikeluarkan SK menteri Negara perumahan rakyat selaku ketua badan kebijaksanaan dan pengendalian pembangunan perumahan dan pemukiman nasional No.06/KPTS/BKP4N/1995, tentang pedoman pembuatan Akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga Perhimpunan Penghuni rumah susun.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup>Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*,(Jawa Timur: Bayumedia Publishing, 2004), hal. 84.

<sup>30</sup>Arie Sukanti Hutagalung,Op. Cit., hal. 76-77.

Gunanya suatu Perhimpunan Penghuni rumah susun itu pada dasarnya ialah:

1. Mencapai optimasi pemanfaatan setiap satuan rumah susun oleh pemilik/penyewa/peghuni yang bersangkutan tanpa ada gangguan dari pihak manapun.
2. Membina dan mengatur serta mengurus kepentingan bersama ataupun kepentingan pribadi masing-masing penghuni rumah susun yang bersangkutan, terutama dalam mencapai ketertiban dalam kebersamaan menggunakan/memelihara dan mengelola bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
3. Menjaga dan saling melengkapi keperluan penghuni dalam menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
4. Menjamin kelestarian penggunaan fungsi hak bersama (bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama) di antara penghuni.
5. Untuk membina terciptanya kegotong-royongan dalam kehidupan lingkungan di antara penghuni satuan rumah susun.<sup>31</sup>

Perhimpunan Penghuni mempunyai tugas pokok sebagai berikut:

1. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.
2. Membina para penghuni kearah keadaan hidup bersama yang serasi, selaras, dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya.

---

<sup>31</sup> A.Ridwan Halim, Op. cit.,hal. 139-140.

3. Mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
4. Menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian.
5. Menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya.
6. Menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan Perhimpunan Penghuni.
7. Menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.<sup>32</sup>

Yang menjadi anggota Perhimpunan Penghuni ialah subyek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan bagi penghuni. Keanggotaan Perhimpunan Penghuni didasarkan kepada realita penghunian artinya yang dapat menjadi anggota perhimpunan adalah mereka yang benar-benar menghuni atau menempati satuan rumah susun baik atas dasar pemilikan maupun hubungan hukum lainnya. Apabila pemilik belum menghuni, memakai atau memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan, maka pemilik menjadi anggota Perhimpunan Penghuni. Apabila penyelenggara pembangunan belum dapat menjual seluruh satuan rumah susun maka penyelenggara pembangunan bertindak sebagai anggota Perhimpunan Penghuni.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup>Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, PP No. 4 tahun 1988, LN No. 7 Tahun 1988, TLN 3469, ps. 59.

<sup>33</sup> *Ibid.*, ps. 55 ay. 1 dan penjelasan ps. 55 ay. 1.



**Hak-hak anggota Perhimpunan Penghuni adalah:**

- 1. Memilih dan dipilih menjadi Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.**
- 2. Mengajukan usul, mengajukan pendapat dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimilikinya dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni Rumah Susun atau Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.**
- 3. Memanfaatkan dan memakai sesuai keperluannya atas pemilikan dan/ atau penggunaan satuan rumah susun secara tertib dan aman, termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.**
- 4. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.**

**Sedangkan kewajiban-kewajiban anggota Perhimpunan Penghuni adalah:**

- 1. Mematuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun termasuk tetapi tidak terbatas, Peraturan Tata tertib dan peraturan-peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni Rumah Susun**

atau Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni rumah Susun atau Pengurus atau oleh Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus.

2. Memenuhi segala peraturan dan ketentuan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang mengatur tentang rumah susun.
3. Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan/atau Badan Pengelola, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan antara Pengurus dan Badan Pengelola ataupun berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
4. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki rumah susun dan lingkungannya atas bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama.
5. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki satuan rumah susun yang dimilikinya atau dihuninya.
6. Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan Badan Pengelola.
7. Membina hubungan antara sesama penghuni satuan rumah susun yang selaras berdasarkan asas kekeluargaan dan norma-norma prikehidupan bermasyarakat bangsa Indonesia.<sup>34</sup>

Setiap orang menjadi anggota pengurus suatu Perhimpunan Penghuni Rumah Susun mesti memenuhi persyaratan sebagai berikut:

---

<sup>34</sup> Arie Sukanti Hutagalung, Op. Cit., hal. 78-80.

1. Warga Negara Indonesia yang setia kepada PANCASILA dan UNDANG-UNDANG DASAR 1945.
2. Berdomisili di rumah susun setempat.
3. Berstatus sebagai penghuni yang sah di rumah susun tersebut.
4. Memiliki Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga yang sah di rumah susun itu.
5. Memiliki pengetahuan dan ketrampilan kerja yang baik.
6. Mampu bekerjasama dengan sesama pengurus perhimpunan penghuni setempat.
7. Mampu berinisiatif dan mencari sumber dana, baik dari dalam maupun di luar, guna kebutuhan dan kepentingan penghuni rumah susun.

Pengurus perhimpunan penghuni rumah susun dipilih dari para anggota perhimpunan tersebut sendiri melalui Rapat Umum Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Sistem penetapan suara pemilihan ialah berdasarkan asas musyawarah dan mufakat serta asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni rumah susun setempat. Apabila sistem ini tidak tercapai, maka dipakailah sistem pemilihan dengan pemungutan suara terbanyak.<sup>35</sup>

**Kewenangan Pengurus Perhimpunan Penghuni adalah:**

---

<sup>35</sup>Kementerian Negara, *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan Dan Pengendalian Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman Nasional Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran dasar, Dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun*, Kepmen Negara Perumahan Rakyat no. 06/KPTS/BKP4N/1995, Lampiran II, ps. 16.

1. Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun berwenang untuk membuat dan merubah aturan tata tertib dan pengelolaan penghunian serta menentukan kebijaksanaan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Rumah Susun.
2. Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun berwenang untuk melakukan peringatan teguran dan tindakan lain terhadap penghuni yang melanggar atau tidak mentaati aturan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, aturan tata tertib Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, Keputusan Rapat Umum Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, Keputusan Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, dan perjanjian dengan Badan Pengelola.
3. Ketua dan Sekretaris mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal, dan dalam segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan, baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai pemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan Rumah Susun.

4. Dalam hal Ketua dan Sekretaris berhalangan, hal mana tidak dibuktikan kepada pihak lain, maka 2(dua) orang Pengurus PP berhak dan berwenang mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun<sup>36</sup>

**Pengurus Perhimpunan Penghuni berkewajiban:**

1. Memberikan pertanggung-jawaban kepada Rapat Umum Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
2. Menyampaikan laporan kepada Rapat Umum Perhimpunan Penghuni Rumah Susun secara berkala sekurang-kurangnya 2 (dua) kali setahun atas pekerjaan Badan Pengelola.
3. Menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian Rumah Susun.
4. Melaksanakan Keputusan Rapat Umum Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
5. Membina Penghuni kearah kesadaran hidup bersama yang selaras, serasi dan seimbang dalam Rumah Susun.
6. Mengawasi pelaksanaan penghunian satuan rumah susun agar penghuni mematuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun serta perikatan atau perjanjian dengan Badan Pengelola.
7. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan penghuni atas Keputusan Rapat Umum Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, Keputusan Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan

---

<sup>36</sup> Ibid., ps. 17.

Penghuni Rumah Susun serta perjanjian dengan Badan Pengelola, termasuk memohon bantuan dari Kantor Dinas Perumahan, Pemerintah Daerah Khusus Ibu kota Jakarta dan pihak berwajib lainnya dalam menerapkan sanksi bagi penghuni yang tidak mematuhi tata tertib penghunian.

8. 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 Penghuni Rumah Susun.<sup>37</sup>

Pada menjelang akhir masa bakti pengurusan, pengurus Perhimpunan Penghuni berkewajiban memberitahukan secara tertulis kepada anggota Perhimpunan Penghuni mengenai berakhirnya masa jabatan tersebut, serta mempersiapkan laporan pertanggungjawaban yang akan disampaikan pada rapat umum perhimpunan penghuni.

Anggota Pengurus Perhimpunan penghuni berhenti karena:

- a. atas permintaan sendiri;
- b. meninggal dunia;
- c. tidak lagi memiliki hak hunian atas satuan rumah susun tersebut;
- d. berhenti karena tindakan indisipliner;
- e. menjalani hukum pidana berdasarkan keputusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Ibid., ps. 18.

<sup>38</sup> Arie Sukanti Hutagalung, Op. Cit., hal. 83.

Rapat-rapat yang dikenal dalam pengurusan perhimpunan penghuni rumah susun terbagi atas:

1. Rapat Pengurus perhimpunan.

2. Rapat Umum perhimpunan, yang dibagi lagi atas:

1.1. rapat umum tahunan,

1.2. rapat umum luar biasa.

Musyawarah dan rapat-rapat sebagaimana ditetapkan dalam anggaran Dasar atau anggaran rumah tangga adalah sah apabila dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua pertiga ( $2/3$ ) dari jumlah seluruh anggota perhimpunan penghuni kecil jika ditentukan lain dalam anggaran dasar.

Apabila dalam rapat yang dimaksud, jumlah yang hadir tidak mencapai jumlah  $2/3$ , maka diadakan undangan rapat sekali lagi, dan jika belum mencapai jumlah  $2/3$  yang hadir, maka anggota yang hadir berapapun jumlahnya dapat melangsungkan rapat dan mengambil keputusan yang sah dan mengikat semua anggota. Pengambilan keputusan pada saatnya dilakukan berdasarkan suara setuju lebih dari dua pertiga ( $2/3$ ) anggota yang hadir.<sup>39</sup>

Kepengurusan sebuah Perhimpunan Penghuni Rumah Susun secara ideal disusun sebagai berikut:

1. Seorang Ketua.

2. Seorang Sekretaris.

3. Seorang Bendaharawan.

4. Seorang Pengawas Pengelolaan.

---

<sup>39</sup> Ibid., hal. 77-78.

5. Fungsionaris-fungsionaris lainnya yang bisa saja ditambahkan menurut keperluannya.<sup>40</sup>

Sumber-sumber dana perhimpunan penghuni rumah susun berasal dari iuran anggota yang terdiri dari modal dasar, iuran pengelolaan, iuran renovasi/perbaikan gedung, uang simpanan anggota dan dana berupa penghasilan dari berbagai usaha yang sah.

Peraturan penggunaan dana yang ideal dalam perhimpunan penghuni rumah susun ialah sebagai berikut:

1. Sebagai suatu badan hukum, setiap perhimpunan penghuni rumah susun wajib membuka rekening pada bank-bank yang telah ditetapkan oleh pengurus dan anggota lembaga ini.
2. Penanda-tanganan surat-surat berharga mesti dilakukan oleh 2 (dua) atau 3 (tiga) orang pengurus perhimpunan penghuni yang diberi kuasa.
3. Semua dana yang tidak langsung /rutin digunakan, kecuali kas kecil dan dana operasional wajib disimpan di Bank pada rekening dinas perhimpunan penghuni rumah susun dengan larangan untuk disimpan atas nama atau pada rekening pribadi pengurus, meski dengan alasan apapun.
4. Penggunaan dan pemakaian keuangan perhimpunan penghuni berikut pertanggungjawabannya mesti selaras dengan program yang telah disahkan dalam rapat umum perhimpunan penghuni.
5. Semua pemasukan dan pengeluaran mesti dibukukan secara tertib berdasarkan sistem atau metode pembukuan yang berlaku. Di samping itu,

---

<sup>40</sup> Kementerian Negara, Op. cit., ps. 15.



pada setiap akhir Tahun Buku mesti dibuat Neraca Keuangan dan disertai dengan laporan-laporan selengkapnya untuk diteruskan kepada perhimpunan penghuni.

6. Tahun Buku Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dimulai pada setiap tanggal 1 Januari dan ditutup pada tanggal 31 Desember pada tahun yang sama.<sup>41</sup>

#### **b. Anggaran Dasar/ Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun**

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga memuat susunan organisasi, fungsi, tugas pokok, hak dan kewajiban anggota serta tata tertib penghunian, sebagaimana dimaksud dalam BAB VI Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, dan berdasarkan pada ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah, dengan memperhatikan *petunjuk dan pedoman yang* dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni disusun oleh pengurus yang pertama kali dipilih, dan disahkan oleh rapat umum perhimpunan penghuni (Pasal 71-72 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun).

Perbedaan antara Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ialah sebagai berikut:

---

<sup>41</sup> A. Ridwan Halim, Op. cit., hal. 145-148.

1. Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun merupakan peraturan-peraturan yang intern dalam lembaga Perhimpunan Rumah Susun yang bersifat fundamental a tau bersifat pokok/dasar dan berisi peraturan-peraturan pokok yang berlaku dalam segala situasi dan kondisi, sehingga sifatnya lebih normatif.
2. Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun merupakan peraturan-peraturan intern dalam lembaga Perhimpunan Penghuni R umah Susun yang bersifat aktual dan praktis dan berisi peraturan-peraturan pelaksanaan yang menjabarkan tata cara menerapkan berbagai peraturan yang ditetapkan dalam anggaran dasar.<sup>42</sup>

Hal-hal yang mesti diatur dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni ialah:

1. Hal Ketentuan umum, untuk penyeragaman dan kejelasan pengertian setiap istilah atau terminologi.
2. Hal nama, tempat kedudukan dan saat didirikannya Perhimpunan Penghuni Rumah Susun tersebut.
3. Hal asas, maksud dan tujuan serta pokok lembaga ini.
4. Hal status Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
5. Hal keanggotaan dan daftar anggota.
6. Hal kedaulatan dan hak suara para penghuni.
7. Hal hak dan kewajiban anggota.
8. Hal susunan organisasi, persyaratan, wewenang dan kewajiban pengurus.
9. Hal penunjukan tugas, hak dan kewajiban badan pengelola.

---

<sup>42</sup> Ibid ., hal. 143-144.

10. Hal musyawarah dan rapat-rapat.
11. Hal kuorum dan pengambilan keputusan.
12. Hal perubahan anggaran dasar.
13. Hal peraturan peralihan.

Sedangkan hal-hal yang mesti diatur dalam Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ialah sebagai berikut:

1. Hal Keanggotaan.
2. Hal pengurus perhimpunan.
3. Hal badan pengelola.
4. Hal musyawarah dan rapat-rapat, yang pada dasarnya terdiri dari:
  - a. Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun,
  - b. Rapat Umum Tahunan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun,
  - c. Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun,
5. Hal keuangan.
6. Hal peralihan dan penyerahan hak penggunaan rumah susun.
7. Hal perpanjangan hak atas tanah.
8. Harta kekayaan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
9. Hal tata tertib penghunian.
10. Hal larangan-larangan.
11. Hal tata tertib pemilikan rumah susun.
12. Hal perbaikan kerusakan-kerusakan.
13. Hal pembinaan, pengawasan dan masa pengelolaan sementara.
14. Hal sanksi-sanksi pidana kepada para pelanggar hukum.

15. Hal aturan-aturan lain.<sup>43</sup>

Perubahan atas ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga termasuk juga merubah nama perhimpunan, nama gedung rumah susun, hanya dapat terjadi dengan keputusan dari rapat umum perhimpunan penghuni yang sengaja dipanggil dan diselenggarakan untuk maksud itu oleh pengurus perhimpunan penghuni.

Rapat umum tersebut harus diusulkan oleh seluruh penghuni yang sah dan harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2/3 dari anggota perhimpunan penghuni dan disetujui oleh 2/3 dari jumlah yang memiliki hak suara penghunian. Jika rapat tidak mencapai kuorum yang ditentukan maka usulan tersebut ditolak.

Perhimpunan penghuni bubar, karena antara lain tanah dan bangunan rumah susun musnah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988.<sup>44</sup>

### **3. Badan Pengelola Rumah Susun**

Badan pengelola rumah susun ialah suatu lembaga yang ditunjuk atau bentuk oleh perhimpunan penghuni yang berstatus hukum secara profesional bertugas menyelenggarakan pengelolaan rumah susun atau apartemen dan sejenisnya (Pasal 1 angka 12 Undang-Undang No.16 Tahun 1985). Pada dasarnya peran dan peranan badan pengelola rumah susun atau apartemen dan sejenisnya sangat diperlukan dalam pemeliharaan dan perawatan gedung bertingkat seperti rumah susun atau

---

<sup>43</sup> Ibid., hal. 141-142.

<sup>44</sup> Arie Sukanti Hutagalung, Op. Cit., hal. 85-86.

apartemen yang artinya diperlukan keahlian yang tinggi, kecermatan yang bijaksana dan pengaturan dana yang tepat. Selanjutnya pengelolaan gedung seperti ini memerlukan profesionalisme yang tinggi dan tidak bisa dilakukan sembarangan.<sup>45</sup>

Apabila badan pengelola rumah susun dibentuk oleh perhimpunan penghuni yang penting diperhatikan ialah sebagai berikut:

1. Unit organisasi, artinya badan pengelola yang dibentuk merupakan unit organisasi dari badan pengelola rumah susun.
2. Personal, artinya orang-orang yang diserahi tugas menangani badan pengelola ini dikhususkan untuk itu. Di samping itu, hendaknya dipilih orang-orang yang mampu memikul tugasnya dengan baik.
3. Peralatan, artinya organisasi badan pengelola ini memiliki peralatan yang layak yang mendukung pelaksanaan semua tugas-tugas pengelolaan bangunan rumah susun. Sebagai contoh: peralatan kantor, alat-alat kebersihan dan sebagainya.

Sedangkan, badan pengelola bangunan rumah susun yang ditunjuk oleh perhimpunan penghuni yang penting untuk diperhatikan adalah sebagai berikut :

1. Badan pengelola ini harus terbentuk badan hukum atau rechts persoon yang melaksanakan tugas berdasarkan suatu perjanjian formal, dengan perhimpunan penghuni.
2. Badan pengelola yang ditunjuk oleh perhimpunan penghuni ini harus profesional. Artinya, suatu badan hukum yang benar-benar mempunyai

---

<sup>45</sup> A.Ridwan Halim, Op. cit., hal. 165-166.

kemampuan untuk mengelola suatu bangunan bertingkat (Prof Arie Sukanti Hutagalung, SH., MLI).<sup>46</sup>

Penunjukan badan pengelola dilakukan dengan:

- a. Pengurus perhimpunan penghuni dapat menunjuk badan pengelola yang berstatus badan hukum dan profesional yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan rumah susun;
- b. Jika badan pengelola yang telah ditunjuk tersebut tidak dapat menjalankan tugasnya secara profesional dapat mengganti badan pengelola tersebut dan menunjuk badan pengelola lain yang lebih profesional;
- c. Dalam hal jumlah satuan-satuan rumah susun masih dalam batas-batas yang dapat ditangani sendiri, perhimpunan penghuni dapat membentuk badan pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, prosenil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.<sup>47</sup>

Badan pengelola rumah susun mempunyai tugas yang pada hakikatnya telah ditentukan dalam Pasal 68 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 yang esensinya mencakup hal-hal sebagai berikut:

1. Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan dan penjagaan kebersihan serta perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

---

<sup>46</sup> Imam Koeswahyono, Op. cit., hal. 88.

<sup>47</sup> Arie Sukanti Hutagalung, Op. Cit., hal. 83-84.

2. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama menurut fungsinya.
3. Memberikan laporan secara berkala kepada pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun setidaknya-tidaknya setiap tiga bulan sekali.
4. Mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugasnya tersebut kepada pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Hak dan wewenang Badan Pengelola Rumah Susun ialah:

1. Membuat tata tertib dan segenap peraturan yang diperlukan dalam pelaksanaan pengelolaan rumah susun yang bersangkutan selaras menurut kewenangan yang diberikan oleh pengurus Rumah Susun.
2. Menetapkan dan menarik iuran pengelolaan kepada setiap penghuni satuan rumah susun.<sup>48</sup>

Setiap penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli atau memanfaatkan satuan rumah susun dilarang:

- a. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungan rumah susun;
- b. Menjadikan rumah susun sebagai tempat yang bertentangan dengan kesulitan, norma-norma agama dan adat istiadat, serta segala tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Merubah perbuatan suatu rumah susun dari peruntukan hunian menjadi bukan hunian;

---

<sup>48</sup> A.Ridwan Halim, loc. cit., hal. 165-166.

- d. Menambah bangunan di luar rumah susun baik untuk kepentingan pribadi,kepentingan tetangga, atau kepentingan bersama tanpa persetujuan tertulis yang sah dari pengurus perhimpunan penghuni;
- e. Mengambil manfaat secara tidak sah atas nilai aliran atau sambungan listrik, air bersih (PAM), gas bumi (Gas Negara), saluran telepon pribadi maupun saluran telepon umum;
- f. Menjadikan teras, tangga, gang (ruang untuk blok), ruang umum, taman halaman lantai dasar, sebagian atau seluruhnya untuk kepentingan pribadi tanpa persetujuan tertulis yang sah dari pengurus perhimpunan penghuni.
- g. Memelihara hewan peliharaan yang mengganggu ketertiban umum, kenyamanan dan keserasian seperti anjing, ayam, burung, dan sebagainya.
- h. Memagari halaman lantai dasar dan mengakui tanah lantai dasar sebagai milik pribadinya, termasuk kunci pintu ke halaman/tanah lantai dasar tersebut.
- i. Menutupi bagian ruangan jalan tangga darurat.
- j. Mengubah bagian ruangan jalan tangga darurat.
- k. Mengubah bentuk satuan rumah susun tanpa mendapat persetujuan bentuk dari pengurus perhimpunan penghuni sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga.

Barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 61 ayat 2 dan ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 mengenai kewajiban dan larangan bagi penghuni rumah susun, diancam dengan pidana kurungan sekurang-



kurangnya satu tahun dan atau denda setinggi-tingginya satu juta rupiah, dan dianggap sebagai melakukan pelanggaran.<sup>49</sup>

#### **4.Hak dan Kewajiban Penghuni dalam Pengelolaan Rumah Susun**

Menurut kacamata hukum dalam setiap hubungan hukum akan tercipta dua segi yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban. Pada satu segi hak memberikan keleluasaan pada manusia, sedang pada segi lain kewajiban memberikan pembatasan atau beban.

Demikian pula halnya dalam kerangka hubungan hukum antara penghuni rumah susun dengan pengembang ataupun Perhimpunan Penghuni, penentuan hak dan kewajiban penting artinya. Dikatakan penting karena akan membawa pengaruh bagi pelaksanaan pengelolaan bangunan rumah susun itu. Di samping itu untuk mengeliminasi timbulnya perselisihan baik antar penghuni dengan pengembang dan penghuni dengan perhimpunan pengembang.

Dalam bab terdahulu telah dibicarakan tentang hak dan kewajiban pemilik satuan rumah susun secara umum. Sedangkan, dalam bab ini yang akan dibicarakan adalah hak dan kewajiban pemilik atas satuan rumah susun berkenaan dengan biaya pengelolaan rumah susun. Artinya, seberapa besar kewajiban masing-masing pemilik yang berkenaan dengan biaya operasional bangunan vertikal ini.

Biaya operasional rumah susun biasanya meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Gaji dan upah untuk perusahaan badan pengelola.
2. Biaya untuk utilitas bagi penggunaan bagian bersama, dan benda bersama.

---

<sup>49</sup> Arie Sukanti Hutagalung, Op. Cit., hal. 84-85.

3. Biaya untuk pembuatan kontrak dengan cleaning, maintenance, dan sebagainya.

4. Kebutuhan rutin.

5. Biaya kantor.

6. Jasa profesional.

7. Asuransi kebakaran.

8. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai diterbitkannya sertifikat hak milik satuan rumah susun.<sup>50</sup>

Hal tersebut adalah beban kolektif yang ditanggung bersama oleh seluruh anggota perhimpunan penghuni.

Selain kewajiban yang berasal dari biaya operasional tadi ada kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemilik satuan rumah susun yang langsung ditagih kepada yang bersangkutan. Kewajiban ini berkaitan dengan jasa yang telah dinikmati secara individu/keluarga pemilik satuan rumah susun misalnya saja:

1. Tagihan listrik;

2. Tagihan telepon;

3. Tagihan air;

4. Tagihan gas;

5. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) setelah terbitnya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Imam Koeswahyono, Op. cit., hal. 85.

<sup>51</sup> Ibid., hal. 86.

Ada biaya lain yang perlu dialokasikan bagi perbaikan rumah susun dan penggantian instalasi biasa disebut “Sinking Fund” yang perlu mendapat perlindungan hukum agar aman.

Kewajiban dari penghuni satuan rumah susun ialah sebagai berikut pasal 61 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1988):

1. Mematuhi tata tertib yang disusun oleh Perhimpunan Penghuni dan telah disahkan dalam rapat serta dimuat dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.
2. Membayar iuran pengelolaan yang biasanya ditentukan per meter persegi, dengan komponennya:
  - 2.1. Biaya kebersihan;
  - 2.2. Biaya perawatan dan perbaikan;
  - 2.3. Biaya jasa manajer;
  - 2.4. Biaya personal;
  - 2.5. Premi asuransi; dan
  - 2.6. Penggantian instalasi.
3. Memelihara satuan rumah susun dan lingkungan di sekeliling satuan rumah susun.

Sedangkan, yang menjadi hak dari masing-masing penghuni satuan rumah susun, sebagaimana telah diuraikan di muka mencakup hal-hal sebagai berikut (Pasal 61 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1988) :

1. Mempergunakan sendiri atau menyewa satuan rumah susun kepada pihak lain.

2. Menunjuk hak milik satuan rumah susun sebagai jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan dengan melihat dari status tanah bersama.
3. Memindahkan kepemilikan/hak penghunian kepada pihak lain misalnya dengan: jual-beli, tukar menukar, hibah, dan sebagainya.<sup>52</sup>

## **B. ANALISIS MENGENAI PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN APARTEMEN “X”**

### **1. Uraian Kasus**

Bahwa beberapa kelompok penghuni dan pemilik unit Apartemen “X” yang berada di Jakarta Barat sebenarnya telah memiliki inisiatif membentuk Perhimpunan Penghuni. Para pemilik unit apartemen ini yang didirikan di atas tanah Hak Guna Bangunan dan mulai dipasarkan tahun 1999 (tower I) dan 2002 (tower II) tersebut sangat tergerak untuk segera membentuk Perhimpunan Penghuni Apartemen “X” *pasca bencana banjir yang melanda Jakarta* pada bulan Pebruari 2007 yang lalu. Saat itu, di lokasi Apartemen “X” dan sekitarnya terendam luapan air sungai. Sedangkan genset yang sedianya dipakai untuk menjalankan aliran listrik juga turut terendam air. Bencana tersebut mengakibatkan pasokan air untuk setiap unit apartemen menjadi habis, sedangkan listrik padam selama lebih dari dua minggu. Sampai-sampai pihak keamanan Apartemen “X” memberikan pernyataan agar penghuni tidak menempati unit apartemen untuk sementara waktu. Hal ini memperlihatkan ketidakprofesionalan pihak pengembang dalam mengelola Apartemen “X” dan kurang sigapnya dalam menangani permasalahan pada sebuah bencana.

---

<sup>52</sup> Ibid., hal. 86-87.

Pada tanggal 11 pebruari 2007 beberapa penghuni sepakat berkumpul di Auditorium Apartemen "X" untuk membentuk Perhimpunan Penghuni Apartemen "X". Hasil pertemuan adalah surat permohonan kepada pihak pengelola apartemen tentang peningkatan pelayanan dan pembentukan pengurus sementara Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" atau disebut Perhimpunan Penghuni sementara Apartemen "X" (versi penghuni).Pengurus sementara Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" yang dibentuk pada bulan Pebruari 2007 tersebut dianggap sebagai pemrakarsa Perhimpunan Penghuni Apartemen "X". Pada bulan April 2007 Pengurus Perhimpunan sementara Penghuni Apartemen "X" merevisi AD/ART.

Pada tanggal 18 Sepetember 2007 Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" sementara (versi penghuni) mengadakan Rapat dengan pembahasan Pembenaan Manajemen dan Layanan Apartemen "X" dengan salah satu sub topik *adalah* Pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" dan dimana hasilnya PT "Y" setuju dengan rencana pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen "X".

Dirut PT. "Y" selaku Pengembang dan Badan Pengelola Apartemen "X" datang atas undangan para penghuni pemrakarsa Perhimpunan Penghuni Apartemen "X". Di sela-sela diskusi mengenai keseriusan PT."Y" menangani setiap permasalahan di lingkungan Apartemen "X", Dirut malahan menantang agar agar penghuni segera membentuk Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" dalam tempo satu bulan.

Dirut berjanji akan membuat pertemuan tiga bulan sekali, nyatanya tidak pernah dilaksanakan. Dirut gambar-gembor janji membicarakan dukungan pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" oleh para penghuni.

Kenyataannya, pemrakarsa Perhimpunan Penghuni Apartemen “X” tidak pernah berhasil minta dukungan penyebaran informasi di lingkungan Apartemen “X”.( pemrakarsa Perhimpunan Penghuni Apartemen .“X” membuat berita hasil rapat bersama antara pengelola dengan penghuni yang akan disosialisasikan pada papan pengumuman atau pada lift di setiap tower. Permohonan pemasangan berita rapat tersebut ternyata tidak mendapatkan persetujuan dari pihak pengelola.)

Dirut memberikan tanggapan atas pertanyaan dan desakan pemrakarsa Perhimpunan Penghuni Apartemen “X” untuk sesegera mungkin membentuk Perhimpunan Penghuni “X”. Disebutkan bahwa dirinya kurang berkenan dengan cara-cara represif dari oknum yang mengaku mewakili penghuni Apartemen “X” yang mengirimkan SMS bernada ancaman. Hal tersebut dianggapnya tidak santun.

Pada tanggal 23 September 2007 Diadakan Rapat Perhimpunan Penghuni sementara Apartemen “X” (versi penghuni) dengan pembahasan:

- a.Pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen “X” sampai saat ini masih berlangsung. Status saat ini adalah pembentukan AD/ART untuk kemudian setelah disetujui semua pihak terkait, akan disahkan oleh notaris.
- b.Keberadaan Perhimpunan Penghuni Apartemen “X” sangat penting untuk setiap pemilik/penghuni sebuah apartemen dan pembentukannya merupakan suatu kewajiban bagi badan pengelola.
- c.Pengurus Perhimpunan Penghuni sementara Apartemen “X” (versi penghuni) mengadakan rapat mingguan sampai terbentuknya AD/ART. Notulen setiap rapat akan disampaikan lewat media komunikasi ini di setiap lift/elevator bila sudah mendapatkan ijin dari pihak pengembang.

Pada tanggal 3 oktober 2007 diadakan rapat yang diadakan atas desakan beberapa penghuni dalam rangka Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" tetapi tidak rapat itu tidak membuahkan hasil, hanya karena direktur dari pihak pengembang kehadirannya tidak tepat waktu, rapat Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" tidak membuahkan hasil yang memuaskan bagi pemilik dan penghuni unit Apartemen "X". Hal ini diungkapkan oleh "D" selaku penghuni dan pemilik unit Apartemen Permata "X" di tower satu. Agenda rapat yang pertama adalah: Pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen "X". Pihak Pengembang Sering Mengabaikan Pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen "X".

Konsultan independen dari CB yang khusus diundang untuk menjelaskan mengenai keberadaan Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" dan pihak pengembang. Salah satu konsultan yang hadir menyatakan bahwa perusahaan yang diwakilinya adalah perusahaan konsultan yang khusus menangani permasalahan pengelolaan gedung menjelaskan bahwa para penghuni dan pemilik unit apartemen mendapatkan informasi bahwa pembentukan Perhimpunan Penghuni sepenuhnya tanggung jawab pihak pengembang.

Konsultan independen dari CB baru menyadari bahwa Apartemen "X" belum memiliki Perhimpunan Penghuni Sementara yang seharusnya dibentuk oleh pihak pengembang. Hal seperti yang terjadi di Apartemen "X" juga sering terjadi di beberapa rumah hunian lainnya di Jakarta. Yaitu bahwa pihak pengembang seringkali lalai dan mengabaikan pembentukan Perhimpunan Penghuni. Padahal pembentukan Perhimpunan Penghuni sementara adalah 100% tanggung jawab pengembang Apartemen "X" (PT."Y").

Sesudah rapat ini pemrakarsa Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" sudah tidak pernah lagi melakukan kegiatan rutin setiap minggunya. Seakan-akan aktifitas tersebut hilang begitu saja.

PT."Y" selaku pengembang Apartemen "X" menaikkan biaya Service Charge dari Rp.5000/m<sup>2</sup> menjadi Rp.7500/m<sup>2</sup> per Januari 2008. Pada lembaran pengumuman di tower 2 gedung Apartemen "X" disebutkan kenaikan ini sebagai antisipasi penyesuaian kenaikan biaya-biaya operasional di lingkungan Apartemen "X". Pada bagian surat tersebut ada bagian yang mengundang pertanyaan, yaitu dimana PT.Y" mewakili Perhimpunan Penghuni. Padahal sejak pertemuan tanggal 3 Oktober 2007, PT "Y" belum pernah mengundang penghuni untuk membentuk Perhimpunan Penghuni. Maka dalam surat tersebut sebenarnya PT."Y" mewakili siapa? Berbagai tanggapan atas kenaikan tarif pengelolaan Apartemen "X" bermunculan.

Mengenai kenaikan Service Charge tidak masalah asal ada klarifikasi rincian biaya yg dpt dijelaskan dan dapat diterima oleh seluruh penghuni/pembayar. Kenaikan Service Charge mengemuka karena kenaikan Service Charge tersebut tidak dijelaskan secara resmi melalui forum dan pertemuan antara pengelola dan penghuni Apartemen "X".

Petugas pengelola gedung Apartemen "X" menyebarkan surat dengan tajuk kenaikan Service Charge. Salinan surat satu halaman dengan nomor Ref044/BM/APE/CE/XII/07 tersebut diselipkan pada bagian bawah pintu unit Apartemen "X". Padahal setiap unit Apartemen "X" memiliki kotak suratnya masing-masing. Surat tanpa amplop ini ditandatangani oleh dua orang pejabat



struktural PT."Y", yaitu "S" sebagai Ass.General Manager dan "R" sebagai Building Manager.

Upaya PT "Y" selaku pengelola gedung Apartemen "X" ini dirasakan efisien dan efektif, karena pengelola tidak perlu membuat pertemuan dengan penghuni. Sehingga keputusan sepihak ini dianggap disetujui oleh penghuni, mengingat surat dilayangkan bulan Desember 2007, sedangkan keputusannya bulan Januari 2008, dimana durasi waktu tersebut banyak hari libur. Salah satu pegawai struktural yang tidak mau disebutkan namanya, mengakui bahwa isi surat tersebut merupakan perintah langsung dari direksi kepada pegawai struktural agar segera menandatangani surat pemberitahuan tersebut meskipun tanpa kompromi dengan penghuni Apartemen "X".

"KA" sebagai Direktur utama PT. Universal Dwikarya yang saat ini menjadi pimpinan Badan Pengelola Apartemen "X" di bilangan Jakarta Barat. Sejak bencana banjir Pebruari 2007 yang menimpa Apartemen "X", penghuni menuntut keseriusan pengelola gedung Apartemen "X" dalam memberikan pelayanan yang semestinya. Namun "K" tidak pernah menggubrisnya.

Hingga saat ini, setiap kali penghuni menanyakan tentang keseriusan PT."Y" atas pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen "X", staf PT."Y" tidak dapat memberikan jawaban. Saat penghuni menanyakan komitmen "KA" tentang rencana pertemuan setiap tiga bulan sekali tersebut, mereka memberikan jawaban yang sama, yaitu tidak tahu menahu tentang keseriusan rencana "KA" tersebut.

Hingga tanggal 4 Januari 2008, pihak pemrakarsa Perhimpunan Penghuni Apartemen “X” belum memberikan respon strategis atas kenaikan tarif Service Charge yang diumumkan oleh pihak pengelola pada bulan Desember 2007 lalu.

Berkaitan dengan informasi kenaikan biaya pengelolaan unit apartemen (Service Charge), “D” sebagai ketua pemrakarsa Perhimpunan Penghuni Apartemen “X” menyatakan akan menunggu keputusan Building Management. Selanjutnya menurut “D”, PT.”Y” selaku Building Management Apartemen “X” berkewajiban mengadakan pertemuan dengan penghuni guna memberikan penjelasan atas naiknya Service Charge sekaligus kenaikan tarif parkir.

Akhirnya pihak Building Management yang diwakili oleh PT “Y” memutuskan untuk mengundang penghuni Apartemen “X” untuk menghadiri sebuah pertemuan. Pertemuan tersebut diselenggarakan di Auditorium Apartemen “X” pada tanggal 26 Februari 2008 hari Selasa malam pukul 19.00 WIB dan selesai hingga pukul 21.30 WIB. Dalam pertemuan ini Direktur PT. “Y” “KA” hadir memberikan penjelasan tentang alasan kenaikan Service Charge. Yang sangat memprihatinkan adalah pihak Building Management mengambil keputusan sepihak dalam merancang hasil pertemuan. Notulen yang disusun dan disebarikan kepada para penghuni tanpa ada persetujuan dari wakil penghuni. Pihak Building Management mengatakan bahwa tanda tangan kehadiran saja sudah mencukupi untuk melegalkan keputusan hasil pertemuan tersebut.

Yang sangat mengagetkan adalah adanya keputusan sepihak dari pihak Building Management yang menarik iuran sebesar Rp.100.000,-/pemilik (seratus ribu rupiah per pemilik unit apartemen) untuk membayar biaya notaris pembentukan

Perhimpunan Penghuni Apartemen "X". Sedangkan menurut informasi dari pihak Building Management, biaya untuk membayar notaris adalah kurang lebih sebesar 35 juta-an rupiah.

"KA" selaku Direktur Utama PT. "Y" mengatakan bahwa sejak pertama membangun Tower I, PT."Y" telah merugi. Sehingga menurut perkiraan para pemilik dan penghuni unit apartemen, hal ini membuat pihak Building Management seringkali membuat keputusan yang tidak lazim. Beberapa penghuni lainnya mengusulkan dengan lebih bijaksana, bahwa apabila pihak Building Management merugi, mengapa tidak melimpahkan permasalahan tersebut kepada outsourcer yang lebih berpengalaman saja. Penghuni juga ada yang memperkirakan bahwa ruginya PT. "Y" berakibat pada biaya tagihan air per kubik dan biaya listrik yang mahal. Belakangan, penghuni dan pemilik unit apartemen beranggapan bahwa kenaikan service charge adalah langkah praktis bagi pihak Building Management agar dapat menutup kerugian tersebut.

Pihak Building Management cenderung menunda penyelesaian masalah yang dikeluhkan para penghuni tersebut. Keluhan para penghuni diantaranya masalah fasilitas yang sudah tidak layak dan tidak terawat, permasalahan hubungan sosial antara staf Building Manajemen dengan penghuni, permasalahan tagihan-tagihan yang belum ada penjelasan dan transparasinya, permasalahan kinerja internal Building Management dan permasalahan pembentukan Perhimpunan Penghuni. Selanjutnya menurut para penghuni, hal tersebut disampaikan berupa surat tertulis dan ditujukan kepada Direktur PT."Y" melalui staf Building Management. Namun

“KA” mengatakan bahwa hingga saat ini, tidak pernah menerima informasi atau surat apapun dari staf Building Management.

“KA” menyatakan bahwa mulai saat ini, semua keluhan dan informasi berupa surat tertulis harap meminta tanda tangan penerima surat, dalam hal ini staf Building Management, dan selanjutnya akan ditindak lanjuti.

Atas desakan para penghuni, Building Management memutuskan untuk menyelenggarakan pertemuan yang sama pada kurun waktu tiga minggu yang akan datang, tepatnya pada hari Selasa tanggal 18 Maret 2008. Namun saat hal ini ditanyakan kepada “KA”, beliau menyatakan tidak janji hadir pada pertemuan berikutnya.

Rapat Perhimpunan Penghuni Apartemen “X” diselenggarakan oleh PT. “Y” selaku Building Management Apartemen “X” pada hari Sabtu tanggal 28 Juni 2008 pukul 10:00WIB hingga selesai pada pukul 14:30 WIB di Auditorium. Dihadiri oleh pemilik unit Apartemen “X”, pemegang kuasa pemilik unit Apartemen “X”, staf PT. “Y” yang sekaligus staf Building Management Apartemen “X”, perwakilan dari Kecamatan, konsultan notaris, pihak Kepolisian dari satuan polisi dan para satuan keamanan Apartemen “X”. Duduk di depan sidang rapat kiri ke kanan adalah: “R” sebagai Building Manager Building Management Apartemen “X”, “J” sebagai pimpinan sidang rapat, “S” selaku Asisten General Manager Building Management Apartemen “X”, lalu “A” dari konsultan notaris.

Meja yang berada di atas podium telah diberikan penanda dari karton putih tertulis "Dinas Perumahan", namun tidak ada wakil yang hadir. Lalu penanda

"Camat", "Pimpinan Sidang". Sedangkan pada meja paling kanan di atas podium, tertulis penanda nama "notaris" yang akhirnya dibalik oleh "A" (staf hukum Building Management Apartemen "X") karena ketahuan yang duduk di bangku tersebut bukan dari Notaris. Sedangkan "A" sebagai staf keuangan Building Management Apartemen "X" terlihat sibuk dengan komputernya. "A" sedang membuka aplikasi spreadsheet untuk menyalin daftar hadir yang didalamnya sudah terdapat rumus perhitungan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).

Pihak kepolisian yang hadir juga terlihat memegang kamera untuk mengabadikan proses sidang rapat. "R" dan "S" sama sekali tidak menggunakan hak suaranya untuk berbicara di depan undangan.

Pertemuan penghuni dengan topik "Rapat Umum Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Apartemen "X"" akhirnya mengundang penyangkalan dari beberapa pemilik Apartemen "X". Sejak pertama kali "J" sebagai pimpinan sidang rapat ini berbicara di depan forum rapat, beberapa pemilik mengajukan pertanyaan terkait undangan rapat yang cacat hukum dan status Perhimpunan Penghuni yang akan dibentuk. "H" salah seorang pemilik unit Apartemen "X" 7P di tower II menyatakan bahwa seharusnya pertemuan ini untuk membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sementara (PPRSS). Selanjutnya menurut "H", pengurus PPRSS ini juga berstatus sementara, hal ini dikarenakan penghuni dan pemilik unit Apartemen "X" belum pernah diundang ataupun melihat pengumuman keberadaan PPRSS tersebut sebelumnya oleh pihak developer. Pengurus Sementara yang pernah ada berasal dari swadaya pemilik Apartemen "X" dan tidak didukung oleh developer. Hal ini merupakan bukti tidak transparannya

pihak Building Management kepada pemilik unit Apartemen "X". Sementara itu "E" sebagai pemilik unit Apartemen "X" 7K tower II juga mempermasalahkan tentang keabsahan dari surat yang dikirimkan oleh pihak PT. "Y" sebagai pengembang APE. Menurut "E", surat undangan yang tertulis "Kepada Seluruh Pemilik Tower I & II", seharusnya ditujukan kepada per nama pemilik unit. Hal ini selain cacat secara administratif juga cacat secara hukum. "A" pemilik unit Apartemen "X" juga menyatakan keberatannya karena pada poin terakhir undangan tertulis "Tata Tertib Rapat dilampirkan", namun pada kenyataannya pihak pengundang tidak melampirkannya, melainkan membaginya saat peserta undangan melakukan absensi kedatangan di meja registrasi undangan. Berkaitan dengan tata tertib rapat tersebut, "E" juga menyatakan bahwa hal inilah yang akhirnya berakibat kehadiran peserta rapat tidak memenuhi kuota. Selain akibat cacat administratif, di lapangan ternyata tidak semua pemilik unit Apartemen "X" menerima surat undangan ini. Pengakuan "K" pemilik unit Apartemen "X" 5B tower I menguatkan hal ini. "K" sama sekali tidak menerima surat undangan baik melalui unitnya langsung maupun melalui kotak surat di lobi tower I.

Sebaliknya, "J" menanggapi dan menegaskan bahwa Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sementara (PPRSS) pada dasarnya adalah amanah Undang-Undang Republik Indonesia. Selanjutnya menurut "J", pembentukan PPRSS tidak diperlukan lagi karena hal ini adalah kewenangan penuh dari pihak PT. "Y" sebagai pengembang. Sedangkan apabila pemilik unit Apartemen "X" merasa keberatan untuk mengikuti sidang dan merasa surat undangan ada cacat hukum, serta proses sidang ini dirasakan cacat hukum, "J" mempersilahkan pemilik unit Apartemen "X"

untuk melakukan upaya hukum di luar sidang rapat. Karena aspirasi dan pendapat pemilik unit Apartemen “X” tidak dihargai oleh pimpinan sidang rapat, maka sekitar 24 orang dari total 47 yang ada di dalam ruangan sidang rapat akhirnya keluar dari ruang sidang rapat. Pemantauan di lapangan, setiap 2 hingga 10 menit kemudian, beberapa pemilik unit Apartemen “X” sebagai undangan sidang rapat juga melakukan hal yang sama. “W” sebagai pemilik unit yang sekaligus menjabat sebagai ketua RW 7 menyatakan bahwa ada ketidakadilan pada proses sidang rapat, karena hasil sidang rapat sudah terlihat mengarah kepada pembentukan pengurus yang mendukung “KA” sebagai Ketua Pengurus Perhimpunan Penghuni.

Selama berlangsungnya sidang Pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen “X” ,”J” sebagai pimpinan sidang rapat tidak berusaha melakukan musyawarah mufakat melainkan melakukan pemungutan suara, sehingga hal ini berdampak pada hasil sidang rapat.

Hal ini diutarakan oleh “D” pemilik unit 19B tower I. Pimpinan sidang menggunakan satuan kepemilikan unit rumah susun atau disebut sebagai Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) untuk melakukan pemungutan suara. Dari absensi yang redaksi peroleh, terisi oleh undangan sebanyak 171 baris. Sedangkan sebanyak 135 baris dalam absensi adalah jumlah unit Apartemen “X” yang dikuasakan kepada staf Building Management dari PT. “Y”. Ini artinya, yang murni pemilik non-PT. “Y” hanya sebanyak 36 unit kepemilikan. Dan ini berarti PT. “Y” memiliki hak suara 80% dari total kehadiran.

Selanjutnya menurut “D”, sangat ironis, karena PT. “Y” yang menyatakan penyelenggaraan sidang rapat ini untuk kepentingan bersama, ternyata berlaku tidak

gentlement dalam menyelenggarakan pertemuan penghuni ini. Karena dengan cara pemilihan menggunakan metode unit kepemilikan sudah dapat dipastikan pihak PT. “Y” akan memilih “KA” sebagai Ketua Pengurus Perhimpunan Penghuni yang notabene adalah Direktur PT. “Y”.

## 2. Ringkasan Kasus

*MASALAH PADA MASA PRA – PPRS (hal 96-108) :*

a. PP No.4 Tahun 1988 tentang rumah susun Pasal 57 ayat 4:

(\*Penyelenggara pembangunan wajib bertindak sebagai pengurus PPRS sementara,\*\*dan membantu penyiapan terbentuknya PP yang sebenarnya\*\*\*dalam waktu yang secepatnya).

\*Dalam hal pembentukan PPRS sementara, penghuni beranggapan bahwa seharusnya pihak pengembang harus berkomunikasi dan berkoordinasi dalam pembentukan PPRS sementara(transparan).

\*\*Kewajiban pengembang dalam membantu persiapan terbentuknya PPRS yang sebenarnya, tidak dilaksanakan.

\*\*\*“Waktu yang secepatnya” dalam pembentukan PPRS masih menjadi perdebatan antara pihak pengembang dan penghuni.

b. Hanya beberapa kelompok Penghuni yang “merasa tergerak” untuk membentuk Perhimpunan Penghuni.

c. Pemda selaku pihak yang bertanggung jawab terhadap pembinaan selalu bersikap pasif.



*MASALAH DALAM PEMBENTUKAN PPRS (hal 109-114) :*

- a. Dalam Rapat Umum Anggota I, untuk membentuk PPRS dan pengesahan Anggaran Dasar/Anggaran rumah Tangga Rumah Susun, Pengembang dan penghuni saling mengajukan sebagai pihak yang paling berhak duduk dalam Pengurusan PPRS(adanya kepentingan).
- b. Masalah bawaan dari Tahap PRA – PPRS menjadi issue yang menghambat kelancaran Rapat Umum Anggota I.
- c. Pembentukan PPRS menurut pengembang tidak mudah dikarenakan peruntukan rumah susun tidak hanya untuk hunian, tapi juga diperuntukkan untuk perkantoran dan pertokoan.

**3. Analisis Permasalahan dalam Kasus Pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen “X”**

1.) Sebagaimana penulis ketahui, bahwa sejak disahkannya Undang-Undang No.16 Tahun 1985 dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988, sampai saat ini mengenai pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun masih sering terjadi masalah perbedaan persepsi hukum antara pihak pengembang dengan penghuni.

Hal ini terbukti sampai saat ini belum terbentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun di Apartemen “X” sebagaimana yang disyaratkan oleh Undang-undang maupun peraturan pelaksanaannya.

Undang-Undang No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun pada prinsipnya telah mengatur

secara garis besar hak dan kewajiban pemilik satuan rumah susun hunian dan non hunian, khususnya mengenai rumah susun campuran sebenarnya pada Pasal 24 ayat 1 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 telah ditegaskan bahwa ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang ini berlaku dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain. Namun dalam prakteknya seperti yang terjadi dalam pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen "X", pengaturan dalam pasal dan penjelasan pasal demi pasal tidak tegas dan tidak jelas khususnya pasal mengenai pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang akan membawa akibat pada ketidakpastian hukum dalam pelaksanaannya, kemudian juga menyebabkan pihak-pihak yang berbeda pendapat menarik kesimpulan/persepsi yang berbeda-beda pula untuk mendukung pendapatnya dan apabila perbedaan ini dimintakan pendapat kepada Dinas Perumahan, Dinas Perumahan juga tidak tegas untuk mengambil suatu keputusan/kebijakan yang tepat untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi sehingga berlarut-larut.<sup>53</sup>

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa berdasarkan pasal 19(1) Undang-Undang No.16 Tahun 1985 dan pasal 54(1) Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988, *semua penghuni rumah susun diwajibkan untuk membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.* Kemudian menurut pasal 57(4) Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 *setiap penyelenggara pembangunan wajib bertindak sebagai pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya Perhimpunan Penghuni Rumah*

---

<sup>53</sup> Arie Sukanti Hutagalung, Op. Cit., hal. 107-108.

*Susun, dan membantu penyiapan terbentuknya perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang sebenarnya dalam waktu yang secepatnya. Dan menurut pasal 5 (2) Peraturan Mendagri No. 3 Tahun 1992, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dibentuk segera setelah rumah susun dihuni.*

Pasal 57 (4) Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 adalah salah satu contoh pasal yang dapat membuat perbedaan persepsi pengembang dengan para penghuni pada saat PRA pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen "X" karena tidak disebutkan dengan jelas dan tegas kapan batas waktu pengembang membentuk Perhimpunan Penghuni. Disatu sisi pengembang mempunyai penafsiran sendiri:

1. Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sementara dan berikut pengelolaannya selama belum terbentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang definitif tidak perlu mengikutsertakan pihak penghuni dalam mengambil setiap tindakan, keputusan yang berhubungan dengan penghunian dan pengelolaan rumah susun karena memang penghunian dan pengelolaan sementara ini adalah 100% kewenangan pengembang, sesuai dengan Pasal 57 ayat 4 Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 dimana pengembang wajib bertindak sebagai pengurus Perhimpunan Penghuni sementara sebelum terbentuknya Perhimpunan Penghuni.
2. Dibutuhkan waktu yang tidak cukup sebentar untuk membuat konsep awal manajemen penghunian dan pengelolaan rumah susun yang baik dan pada akhirnya berguna bagi penghunian dan pengelolaan selanjutnya,

ditambah lagi dengan status Apartemen “X” yang merupakan rumah susun campuran dimana dalam pembentukan Perhimpunan Penghuni tidak mudah untuk mempersatukan antara Perhimpunan Penghuni hunian dengan Perhimpunan Penghuni non hunian.

3. Dalam pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah susun pihak penghuni seharusnya tetap berkewajiban meminta persetujuan kepada pengembang selaku Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sementara.

Disisi lain, para penghuni mempunyai penafsiran:

1. Kegiatan yang dilakukan oleh pengembang selaku Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sementara seharusnya tetap harus dikoordinasikan dan dikomunikasikan kepada para penghuni.
2. Pengembang harus berinisiatif dalam pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, dimana pada saat pertelaan dan sertipikat satuan rumah susun selesai atau apabila satuan rumah susun yang diserahterimakan sudah hampir seluruhnya, maka pengembang wajib membantu Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Dan mengenai Perhimpunan Penghuni non hunian, para penghuni beranggapan bahwa selama ini penyewa dari unit lantai 1 dan 2 yang dikhususkan untuk pertokoan dan perkantoran (semua unit tidak dijual, hanya disewakan) bersikap pasif dimana semua keputusan mengenai pengelolaan Apartemen “X” diserahkan kembali (seharusnya penyewa yang mendapatkan kuasa dari pemilik bukan sebaliknya) kepada pihak pengelola selaku pengembang, sehingga penghuni merasa tidak ada

perbedaan mengenai status Perhimpunan Penghuni non hunian karena pada akhirnya suara penyewa unit dikuasai kembali oleh pihak pengembang.

3. Penghuni beranggapan persetujuan dari pengembang dalam pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun tidak wajib sifatnya, karena sesuai dengan penjelasan Pasal 57(4) Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988, pengembang wajib membantu bukan menyetujui<sup>54</sup>.
4. Biaya pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun seharusnya tidak dilimpahkan kepada penghuni dan biaya tersebut seharusnya kewajiban pengembang dalam rangka membantu penyiapan terbentuknya Perhimpunan Penghuni.

Inilah yang dapat menimbulkan potensi konflik yang sering kali berawal dari ketidakjelasan hak dan tanggung jawab/kewajiban pengembang dan para pemilik/penghuni pada saat Pembentukan Perhimpunan penghuni Rumah Saat Susun ,yang akhirnya tidak (belum) bisa diselesaikan secara final. Dan selalu saja ada masalah ikutan yang menyertai masalah awal seperti halnya pada saat Perhimpunan Penghuni sudah mulai berjalan ada perbedaan persepsi dalam praktek pengelolaan rumah susun, misalnya tentang Pasal 67 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 mengenai kewajiban pengembang mengelola rumah susun dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan Penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> Erwin Kallo, *Op. cit.*, hal. 125.

<sup>55</sup> Arie Sukanti Hutagalung, *Op. Cit.*, hal. 108.

Menurut Prof Arie Sukanti Hutagalung SH., MLI, Embrio dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah pengembang itu sendiri dimana Perhimpunan Penghuni sementara adalah inisiatif harus datang dari pengembang.<sup>56</sup>

Pengembang selaku Perhimpunan Penghuni sementara, wajib membantu pembentukan Perhimpunan Penghuni sebenarnya dan menyerahterimahkan pengelolaan Apartemen “X” tersebut kepada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang terbentuk. Jadi adalah wajib jika pengembang berinisiatif terlebih dahulu dalam waktu secepatnya untuk membantu penyiapan terbentuknya Perhimpunan Penghuni yang sebenarnya, dengan pengurus yang berasal dari penghuni sendiri, dipilih oleh penghuni, dan bekerja untuk kepentingan penghuni. Jadi jika pengembang terbukti belum/tidak berinisiatif membantu persiapan terbentuknya Perhimpunan Penghuni Rumah Susun setelah rumah susun dihuni atau masih berusaha dengan segala cara seperti memperlambat proses pembentukan Perhimpunan Penghuni untuk selamanya bertindak sebagai pengelola, dalam praktek umum sering terindikasi mempunyai kepentingan seperti menguasai jabatan pengurus Perhimpunan Penghuni untuk mempermudah mengambil keputusan yang berpihak kepada pengembang atau mendapat keuntungan finansial dari biaya pengelolaan yang cukup besar<sup>57</sup> seperti dalam kasus di Apartemen “X”, maka para pemilik/penghuni Apartemen “X” yang sebelumnya berinisiatif untuk membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang dikarenakan belum berfungsinya peran pengelola gedung apartemen dalam

---

<sup>56</sup>Hasil wawancara dengan Prof Arie Sukanti Hutagalung, SH., MLI, pada tanggal 17 Juni 2008

<sup>57</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Rustiadi Hendi SH., Kepala Seksi PPRS dan Rumah Kos Dinas Perumahan DKI Jakarta tanggal 14 Juli 2008.

waktu yang cukup lama sebagai pembentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sementara sejak pertama kali beroperasinya dan dipasarkannya Apartemen "X" pada tahun 1999 di tower I dan tahun 2002 di tower II, dapat secara sah membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.<sup>58</sup> Dalam Praktik, tidak selamanya keterlibatan pengembang dalam kepengurusan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun "merugikan" penghuni unit/satuan rumah rusun lainnya yaitu dengan pertimbangan: Pengembang yang membangun konstruksi rumah susun mengetahui secara detail kondisi dan keadaan bangunan yang dibangunnya tersebut, seperti instalasi listrik, air, bangunan gedung, lift, status dokumen dan perizinan yang dimiliki sehingga pengelolaan dan pemeliharaan Rumah Susun lebih baik.<sup>59</sup>

Jadi jelas dikatakan pada Pasal 19(1) Undang-Undang No.16 Tahun 1985 dan Pasal 54(1) Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 yang wajib membentuk Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" adalah para pemilik atau penghuni, bukan pengembang. Seperti yang dikatakan Prof Arie Sukanti Hutagalung SH., MLI, Jadi ada penghuni yang pemilik ada penghuni yang bukan pemilik. Sebetulnya tidak dibedakan oleh Undang-Undang tentang penghuni, jadi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun terdiri dari pemilik, penghuni, penyewa, siapa saja, kalau satuan rumah susun itu bukan miliknya harus mendaftarkan ke Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.<sup>60</sup>

---

<sup>58</sup>Erwin Kallo, Op. cit., hal. 116.

<sup>59</sup>Arie Sukanti hutagalung, *Majalah properti volume 3 no.43*, (April 2007) : 4-25.

<sup>60</sup> Hasil wawancara dengan Prof Arie Sukanti Hutagalung, SH., MLI, pada tanggal 17 Juni 2008.

Dalam kasus diatas memang tidak semua penghuni aktif untuk menyuarakan pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen Permata Eksekutif, bukan dikarenakan semua penghuni tidak peduli atau buta sama sekali dengan Perundang-undangan Rumah Susun khususnya mengenai Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (Dalam kasus Apartemen "X", tidak semua penghuni disini memahami aturan hukum tentang rumah susun, sehingga edukasi mengenai aturan hukum dilakukan secara swadaya oleh penghuni) , tapi karena mereka sudah terlalu lelah untuk memberikan teguran terus-menerus secara lisan maupun tulisan (dimuat di artikel koran harian) kepada pengembang yang tetap saja lalai membentuk Perhimpunan Penghuni sementara Rumah Susun. Dan penghuni tetap berusaha untuk menempuh jalan kekeluargaan untuk menunggu adanya iktikad baik dari pihak pengembang, tetap mengutamakan komunikasi yang baik dengan pengembang dan berpikir positif bahwa pengembang mau peduli.

Adanya faktor ketidakpedulian itupun disebabkan kepemilikan Apartemen "X" lebih banyak untuk tidak dijadikan tempat tinggal, melainkan untuk dijadikan investasi oleh pemiliknya, sehingga pemilik tidak menghuni melainkan menyewakan, sedangkan sebagian penyewa baik untuk hunian dan penyewa untuk non hunian (pertokoan dan perkantoran di lantai 1 dan 2 merupakan milik pengembang)bersikap pasif karena tidak merasa memiliki apartemen tersebut,ditambah lagi dengan pekerjaan yang sangat sibuk sehingga waktu mereka semakin berkurang untuk memperhatikan lingkungannya. Diperparah selama ini dari pihak Dinas Perumahan tidak pernah memberikan pembinaan secara aktif maupun sosialisasi tentang Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun kepada



penghuni.<sup>61</sup> Dengan keadaan ini apakah pemilik dan penghuni siap melaksanakan pengelolaan ini, mengingat :

- a. Masyarakat kita belum “insurance minded”
- b. “legal conscienceness” dan “legal dicipline” masih jauh dari sempurna;
- c. Ditambah administrasi Pemerintah Daerah khususnya pertanahan masih perlu ditingkatkan.<sup>62</sup>

Memang pada kenyataannya yang membuat para penghuni ini lebih merasa peduli/tergerak untuk membentuk Perhimpunan Penghuni ini, dikarenakan adanya faktor momentum banjir mulai tahun 2002 dan puncaknya 2007 yang menimbulkan “penderitaan bersama” diantara para penghuni. Yang menjadi pertanyaan adalah apakah para penghuni ini tetap peduli seandainya tidak terjadi banjir.

Hal-hal seperti inilah yang membuat pengembang mempunyai pendapat, bahwa mereka tidak perlu tergesa-gesa mempersiapkan proses pembentukan Perhimpunan Penghuni dikarenakan masih rendahnya pengetahuan hukum sebagian penghuni yang dapat mengakibatkan proses penghunian dan pengelolaan selanjutnya berjalan tidak baik. Tetapi pengembang juga tidak boleh melupakan bahwa dengan hal-hal tersebut diatas mereka berkewajiban menyiapkan/*transfer of knowledge* kepada para penghuni yang akan menjadi calon pengurus Perhimpunan Penghuni Apartemen “X”.

---

<sup>61</sup> Hasil wawancara dengan pihak penghuni Apartemen “X”, pada tanggal 25 juni 2008.

<sup>62</sup> Arie Sukanti Hutagalung, “Membangun Condominium (Rumah Susun): Masalah-Masalah Yuridis Praktis dalam Penjualan, Pemilikan, Pembebanan, serta Pengelolaannya,” *Makalah Revisi, Hukum dan Pembangunan 1* (Februari 1994) : 25.

2.) Apakah eksistensi perhimpunan penghuni rumah susun dalam rumah susun memang diperlukan dalam pengelolaan rumah susun? Tinggal di apartemen untuk sebagian masyarakat urban ibarat sudah menjadi bagian hidupnya. Dengan fasilitas lengkap, keamanan terjamin, lokasinya di tengah kota, jadi dekat ke mana-mana, terutama tempat kerja. Belum lagi segala fasilitas kenyamanan dan keamanan itu sudah ada yang mengurus dan merawatnya. Istilahnya, segala kepraktisan, yang juga tuntutan masyarakat urban, bisa disediakan oleh sebuah apartemen.

Soal urusan mengurus dan masalah-masalah yang ada, maka keberadaan Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" sangat diperlukan yang dimaksudkan agar tercipta hubungan yang lebih kondusif, transparan, dan akuntabel berkaitan dengan pengelolaan Apartemen "X". Sehingga dengan terbentuknya Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen "X", pengembang diharapkan menjadi lebih tanggap dan dapat bekerja sama dengan para penghuni lewat Perhimpunan penghuni Rumah Susun ini, yang tentunya memudahkan koordinasi dengan pengembang dalam mengkomunikasikan mengenai permasalahan yang ada.

Adanya Perhimpunan Penghuni Rumah Susun tidak menutupi adanya masalah, apalagi ketiadaan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, seperti yang terjadi dalam kasus di Apartemen "X" yang dapat memberikan dampak negatif dalam penyelesaian permasalahan yang sudah ada sejak PRA Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun seperti masalah pembayaran listrik, keamanan dan kenyamanan, pembayaran Asuransi, Service charge, fasilitas Apartemen yang tidak sesuai kontrak. Bahkan bukan tidak mungkin akan menimbulkan efek domino dengan adanya masalah baru seperti para penghuni semakin tidak peduli atau

penghuni langung menjual apartemennya karena tidak mau ambil pusing yang akhirnya malah merusak citra apartemen.

Seperti lingkungan rumah yang berderet horisontal, salah satu tugas Perhimpunan Penghuni Rumah Susun mirip pengurus RT atau RW-nya. Jadilah Perhimpunan Penghuni sebagai tempat yang dapat menampung serta mewujudkan aspirasi para penghuni apartemen. Dan Perhimpunan Penghuni pula yang "berwenang" menentukan bagaimana apartemen itu dikelola secara benar, agar semua fasilitasnya tetap berfungsi secara baik. Sayangnya, tidak semua apartemen itu menyadari pentingnya keberadaan Perhimpunan Penghuni itu. Berdasarkan data Dinas Perumahan DKI Jakarta, dari sekitar 106 rumah susun yang di Jakarta, baru 87 rumah susun yang sudah punya Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Padahal keberadaan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ini mutlak "hukum"-nya, sesuai peraturan yang berlaku. Yaitu Undang-Undang No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun pasal 19, Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 pasal 54, Peraturan Daerah DKI Jakarta No.1 Tahun 1991, SK Gubernur DKI Jakarta No. 924 Tahun 1991, dan SK Menpera No. 6/KPTS/BKP4N/1995.<sup>63</sup>

Kadang faktor tingginya tingkat pendidikan para penghuni rumah susun tidak mengakibatkan tingginya derajat kepatuhan terhadap kewajiban penghuni untuk membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, bahkan sebaliknya tingginya tingkat pendidikan membawa kecenderungan untuk tidak mematuhi ketentuan Undang-Undang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya karena

---

<sup>63</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Rustiadi Hendi SH., Kepala Seksi PPRS dan Rumah Kos Dinas Perumahan DKI Jakarta tanggal 14 Juli 2008.

kepatuhan itu mereka gantungkan pada kemanfaatan dan bukan pada norma dari Undang-Undang tersebut.<sup>64</sup>

Bukan berarti apartemen yang tidak punya Perhimpunan Penghuni berarti tidak terurus. Untuk mereka, maka pengelolaannya masih diserahkan kepada pengembangnya. Itu memang kewajiban pengembang, selama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun itu belum terbentuk. Tapi dalam waktu secepatnya, pengembang ini harus membantu persiapan pembentukan Perhimpunan Penghuni tadi. Jadi, mestinya pengembang tidak boleh berlama-lama mengelola apartemennya. Jika sudah terjadi serah terima unit apartemen dari pengembang ke pemilik, maka harus segera dibentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun di apartemen tersebut.

Kalau masih ada unit-unit yang belum terjual, maka yang bertindak sebagai pemilik tersebut adalah pengembangnya, dan mereka pun adalah anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Meski jumlah unit apartemen yang belum laku itu lebih banyak dibandingkan yang sudah terjual, pengembang tidak boleh bersikap semaunya. Sebagai "penghuni" ia punya kewajiban yang sama dengan penghuni lainnya. Jika Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sudah terbentuk maka Perhimpunan Penghuni Rumah Susun kemudian mengambil alih seluruh kebijakan pengelolaan apartemen dari badan pengelola sementara. Jadi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun akan menunjuk staf untuk mengatur, mengawasi, menjaga, mengelola area serta benda bersama di apartemen, sesuai aturan yang berlaku di apartemen tersebut. Kalau tidak mau mengelola sendiri, Perhimpunan Penghuni pun bisa

---

<sup>64</sup>Agus Sardjono, "Masalah Validitas Undang-Undang Rumah Susun Khususnya yang berkenaan dengan Perhimpunan Penghuni," *Pro Justitia* 2 ( April 1990) : 64.

menunjuk badan pengelola properti profesional. Hal inilah yang kebanyakan dilakukan apartemen-apartemen di Jakarta. Semua tugas pengelolaan apartemen yang menyangkut hajat hidup bersama penghuni didelegasikan kepada badan pengelola properti profesional yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Dan harus membuat laporan pertanggung-jawabannya ke hadapan rapat pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Pengembang yang profesional biasanya sudah menunjuk sebuah konsultan manajemen properti sebelum apartemen itu dijual. Jadi, pengelola itu pula ikut "dijual" sebagai daya tarik apartemennya. Bila Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sudah terbentuk, dan para anggota sudah cocok dengan sistem kerja dan aturan yang ada, bisa saja "kontrak" manajemen ini berlanjut. Manajemen ini selanjutnya bertanggung jawab kepada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, bukan lagi kepada pengembang. Jadi ada kontrak baru antara konsultan manajemen yang ada dengan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang sudah terbentuk, meskipun pada awalnya pengembang yang menyewanya. Dan, jika cara kerjanya mengecewakan, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun bisa memberhentikannya dan menunjuk konsultan manajemen lain.

Manajemen dibayar dari service charge yang dibayarkan setiap bulan dari unit-unit yang ada. Termasuk dari unit-unit yang belum laku, dan harus dibayar oleh pengembangnya. Jadi tidak ada pengecualian. Masalahnya, kadangkala pengembang tidak menyadari hal tersebut. Hal inilah yang sering membuat para penghuni melalui Perhimpunan Penghuni Rumah Susun bersitegang dengan pihak pengembang.

Seperti, tidak maunya pengembang membayar beban service charge yang angkanya cukup tinggi.

Adakalanya juga pengembang yang bersikeras untuk bertindak sebagai penanggung jawab seluruh kegiatan apartemen. Apalagi kalau melihat besarnya dana biaya pemeliharaan yang harus dikelolanya, bisa menggoda untuk berbuat macam-macam.

Sehingga acapkali pengembang berbuat seenaknya. Ini terutama bila masih banyak unit yang "dimilikinya". Seperti, dengan seenaknya mengubah area bersama, tanpa persetujuan penghuni lainnya. Padahal jelas, fungsi dan tanggung jawab pengembang dan pengelola berbeda, Tanggung jawab pengembang hanya sebagai penyedia fasilitas, keamanan konstruksi bangunan dan pengembangan. Adapun fungsi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, lebih sebagai jembatan antara penghuni dan pengembang. Jadi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun turut bertanggung jawab atas kontrol seluruh kegiatan apartemen.<sup>65</sup>

Selain itu ada peranan lain dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yaitu apabila pemilik akan menjual, mewariskan, menyewakan unitnya ke orang lain maka kegiatan ini dituangkan dalam bentuk akta yang secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni. Akta tersebut harus didaftarkan di Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (Pasal 58 Perhimpunan Penghuni No 4 Tahun 1988). Prosedur pendaftaran di Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah dengan mengisi formulir pendaftaran yang disediakan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan tentunya membayar biaya pendaftaran

---

<sup>65</sup>"Perlu tidak perhimpunan penghuni" <<http://www.properti.net>> Agustus 2001

dimana besarnya biaya pendaftaran ditentukan oleh rapat Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Setelah proses pendaftaran di Perhimpunan Penghuni Rumah Susun selesai maka apabila seseorang akan menjual unitnya tahap berikutnya adalah dilakukan pendaftaran peralihan hak ke Badan Pertanahan Nasional dengan melampirkan:

a. Akta PPAT atau Berita Acara Lelang dari Kantor Lelang Negara.

b. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

c. AD/ART yang sudah dilegalisir oleh pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

d. Surat-surat lain yang diperlukan untuk pemindahan hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

*Seseorang yang akan mewariskan unitnya maka prosedurnya sama dengan orang yang akan menjual unitnya dengan pengecualian di butir a di atas, Akta PPAT atau Berita Acara Lelang diganti dengan surat keterangan pewaris dan keterangan waris atau fatwa waris atau keputusan hakim mengenai pewarisan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.*

Mengenai Prosedur untuk perpanjangan hak atas tanah:

Karena merupakan HGB atas tanah bersama rumah susun maka kewajiban penghuni adalah mengajukan permohonan secara tertulis perpanjangan HGB atas tanah atau pembaruan hak atas tanah ke Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (Pasal 52 Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988). Permohonan ini baru dapat dilayani apabila penghuni sudah memenuhi kelengkapan yang diperlukan dan membayar kewajiban keuangan maupun kewajiban lainnya. Semua biaya yang timbul adalah sebagai

akibat dari adanya perpanjangan hak yang dimaksud menjadi beban yang ditanggung oleh penghuni yang mengajukan permohonan.

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang dikendalikan oleh pihak yang bukan penghuni tentunya adalah Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang berorientasi kepada keuntungan uang semata-mata dengan mengabaikan kepentingan bersama penghuninya. Bukan tidak mungkin biaya yang dikenakan untuk membayar biaya pendaftaran sangat tinggi pada saat kita hendak menjual/mewariskan/menyewakan unit.

Hal yang sama juga dapat terjadi 30 tahun mendatang pada saat perpanjangan hak atas tanah. Sudah menjadi rahasia umum bahwa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang dikendalikan oleh pihak yang bukan penghuni menerapkan tarif yang tidak masuk akal pada saat penghuni hendak mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah.<sup>66</sup>

Dapat dilihat dari keterangan di atas maka Perhimpunan Penghuni Rumah Susun memang memegang peranan penting dalam hal pemilikan atas unit yang tempati/sewakan.

Sama seperti yang diutarakan oleh Guru Besar Hukum Agraria Prof. Arie Sukanti Hutagalung SH MLI:

*"Perhimpunan penghuni yang diberi kedudukan sebagai badan hukum, mutlak diperlukan untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama para penghuni, yang bersangkutan dengan pemilikan, penghunian dan pengelolaan rumah susun yang*

---

<sup>66</sup>Forum komunikasi penghuni Sudirman Park, "Mengapa Perhimpunan Penghuni itu penting" <<http://fkpsudirmanpark.blogspot.com>> 20 Juni 2008



*mereka huni bersama. Satuan rumah susun yang merupakan milik individual dikelola sendiri oleh pemiliknya. Tetapi apa yang merupakan hak bersama, harus dikelola secara bersama, karena menyangkut kepentingan orang banyak”.*<sup>67</sup>

Mengingat pentingnya kedudukan perhimpunan penghuni, maka untuk mempermudah pembentukan perhimpunan penghuni dikeluarkan SK menteri Negara perumahan rakyat selaku ketua badan kebijaksanaan dan pengendalian pembangunan perumahan dan pemukiman nasional No.06/KPTS/BKP4N/1995, tentang pedoman pembuatan Akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan penghuni rumah susun.<sup>68</sup>

Sementara menurut pendapat Erwin kallo SH tahapan Pembentukan Perhimpunan Penghuni adalah sebagai berikut :

1. Para pemilik/penghuni mengadakan Rapat Umum Anggota dengan mengundang semua pemilik/penghuni apartemen, termasuk pengembang sebagai pemilik unit yang belum terjual. Rapat tersebut adalah untuk membentuk pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang dipilih berdasarkan azas kekeluargaan. Hal yang perlu diperhatikan adalah, apakah dalam Rapat Umum Anggota telah mencapai quorum sesuai tata tertib atau belum. Jika belum, wajib diadakan Rapat Umum Anggota guna mendapatkan legitimasi forum. Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah susun harus dituangkan dalam bentuk Akta Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah susun.

---

<sup>67</sup> Imam Kuswahyono, Op. cit., hal. 83.

<sup>68</sup> Arie Sukanti Hutagalung, loc. Cit., hal. 76-77.

2. Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun terbentuk selanjutnya membentuk Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dengan memperhatikan per-Undang-undangan yang berlaku dan berkoordinasi dengan Dinas Perumahan.
3. Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun mengundang anggota untuk datang di Rapat Umum Anggota, guna mengesahkan AD/ART Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Kedua anggaran ini dibuat dalam bentuk Akta Notaris.
4. Akta yang telah disahkan tersebut diajukan kepada Dinas Perumahan DKI Jakarta, untuk mendapatkan pengesahan Gubernur, maka Perhimpunan penghuni Rumah Susun tersebut sah sebagai badan hukum dan dapat melakukan perbuatan hukum mewakili para pemilik/penghuni, baik di dalam maupun di luar pengadilan.
5. Kemudian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan rumah susun yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan pemeliharaan serta perbaikannya.<sup>69</sup>

Pada akhirnya apapun namanya, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun itu harus bisa bekerja dengan baik dan sesuai dengan fungsinya sebagaimana menurut Pasal 56 Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun mempunyai fungsi sebagai berikut :

- a. Membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib, dan aman;
- b. Mengatur dan membina kepentingan penghuni;
- c. Mengelola rumah susun dan lingkungannya.

---

<sup>69</sup> Erwin Kallo, Op. cit., hal. 117.

3.) Dalam kasus Apartemen “X” sebenarnya Pengurus Sementara Perhimpunan Penghuni Apartemen “X” (versi penghuni) selalu berharap agar pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen Permata Eksekutif segera dilaksanakan. Para anggota selalu berusaha membangun komunikasi dua arah yang baik dengan penghuni dan pihak Building Management.

Pengurus Sementara Perhimpunan Penghuni Apartemen “X” (versi penghuni) hanya ingin membantu para penghuni dan pemilik unit apartemen agar segera memperoleh hak tinggal yang layak dan penuh dengan transparansi. Satu-satunya jalan adalah dengan membentuk Perhimpunan Penghuni Apartemen “X”. Pada intinya, para anggota pengurus ini selalu terbuka apabila pihak Building Management mau bermusyawarah untuk mendapatkan kata sepakat dalam membentuk Perhimpunan Penghuni Apartemen “X”.

Tetapi niat baik para penghuni tersebut malah ditanggapi oleh pengembang pada saat Rapat Pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen “X” pada tanggal 28 juni 2008, dimana pengembang tidak sepenuhnya mengundang semua pemilik dari apartemen, sehingga berakibat kehadiran peserta rapat tidak memenuhi kuota. Rapat pun yang dipimpin oleh pihak pengembang tidak mau menghargai dan mendengarkan aspirasi penghuni sehingga banyak penghuni yang melakukan walk out. Jadi jelas jumlah suara yang hadir dalam rapat dimana lebih banyak unit apartemen yang dikuasakan kepada staf Building Management PT. “Y” dengan sendirinya memilih “KA” sebagai Ketua Pengurus Perhimpunan Penghuni yang notabene adalah Direktur PT. “Y”. Yang menyebabkan segala kebijakan-kebijakan

bisa menguntungkan pengembang. Sangat ironis dimana Rapat Pembentukan Perhimpunan Penghuni ini yang seharusnya untuk kepentingan bersama malah dijadikan ajang rekayasa untuk memonopoli segala kegiatan penghunian dan pengelolaan rumah susun untuk kepentingan pribadi pengembang. Inilah kenyataan dimana pengembang sering kali menciptakan sikap absolut, sewenang-wenang, dan tidak transparan. Jadi memang diperlukan *iktikad baik* dari pengembang untuk menyelesaikan permasalahan ini.

Bagaimana solusi dalam permasalahan yang terjadi dalam pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun diatasi sesuai dengan peraturan yang berlaku? Untuk mencari solusi yang terbaik di dalam Pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" tidak selamanya dapat diakomodir atau diatasi dengan peraturan yang ada/berlaku, karena peraturan yang berlaku mengenai kapan waktu dibentuknya Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang ada kurang jelas, bahkan kewajiban yang dituntut oleh peraturan untuk pembentukan Perhimpunan penghuni Rumah Susun ini tidak disertai dengan sanksi jika penghuni maupun pengembang tidak membentuk Perhimpunan Penghuni atau Perhimpunan Penghuni sementara yang mengakibatkan pasal itu menjadi huruf mati atau mandul dalam pelaksanaannya.<sup>70</sup>

Maka solusi yang terbaik untuk mengatasi permasalahan dalam Pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" adalah:

1. Tetap mengutamakan jalan kekeluargaan, dimana pihak penghuni melaporkan kejadian ini secara kolektif kepada Kementerian Perumahan Rakyat, agar melalui Dinas Perumahan DKI Jakarta untuk segera bertindak memberikan

---

<sup>70</sup> Agus Sardjono, Op. cit., hal. 58.

suatu penyuluhan hukum, pembinaan dan bimbingan dalam *rangka penyelesaian masalah*<sup>71</sup> kepada pengembang dan penghuni sesuai dengan Proses Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan tidak berpihak kepada salah satu pihak yang bertikai (netral), sesuai dengan asas keadilan untuk kepentingan bersama seluruh penghuni Apartemen “X”, dan agar menciptakan suatu Perhimpunan Penghuni sebagai organisasi yang sehat dan mandiri. Sesudah itu meminta Dinas Perumahan DKI Jakarta untuk membimbing dan memberi petunjuk dalam penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan penghuni Rumah Susun yang nantinya Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga ini dapat membantu dan mengatasi masalah-masalah lain yang timbul dikarenakan kurang jelasnya peraturan yang ada, jadi bisa diatur dan dipertegas dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Ruamah Tangga. Oleh karena itu apabila para penghuni menghendaki perubahan pengaturan suatu hal yang belum atau kurang cukup diatur dalam Peraturan Perundangan yang ada, maka perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dilakukan dengan mengadakan Rapat Umum Luar Biasa Anggota Perhimpunan Penghuni.<sup>72</sup>

2. Seandainya tidak bisa dengan jalan kekeluargaan, pihak penghuni bila merasa haknya telah dilanggar berhak menempuh jalur hukum lewat pengadilan yang didampingi oleh kuasa hukumnya.

---

<sup>71</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Rustiadi Hendi SH., Kepala Seksi PPRS dan Rumah Kos Dinas Perumahan DKI Jakarta tanggal 14 Juli 2008.

<sup>72</sup> Arie Sukanti Hutagalung, Op. cit., hal. 110.

## BAB III

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari uraian permasalahan pokok tersebut di atas dapat dikemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Perselisihan hukum antara pengembang dengan penghuni dalam proses pembentukan Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" hal ini berawal dari ketidakjelasan hak dan kewajiban pengembang, para penghuni yang dikarenakan tidak tegasnya peraturan, dan kurangnya pengawasan, pembinaan dari instansi yang berwenang atau setidaknya keterbatasan informasi dan pengetahuan tentang aspek hukum.
2. Keberadaan Perhimpunan Penghuni Apartemen "X" sangat diperlukan yang dimaksudkan agar tercipta hubungan yang lebih kondusif, transparan, dan akuntabel berkaitan dengan pengelolaan Apartemen "X". Sehingga dengan terbentuknya Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Apartemen "X", pengembang diharapkan menjadi lebih tanggap dan dapat bekerja sama dengan para penghuni lewat Perhimpunan penghuni Rumah Susun ini, yang

tentunya memudahkan koordinasi dengan pengembang dalam mengkomunikasikan mengenai permasalahan yang ada.

3. Dinas Perumahan DKI Jakarta memberikan suatu penyuluhan hukum, pembinaan dan bimbingan dalam *rangka penyelesaian masalah* kepada pengembang dan penghuni. Sesudah itu meminta Dinas Perumahan DKI Jakarta untuk membimbing dan memberi petunjuk dalam penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan penghuni Rumah Susun yang nantinya Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga ini dapat membantu dan mengatasi masalah-masalah lain yang timbul dikarenakan kurang jelasnya peraturan yang ada, jadi bisa diatur dan dipertegas dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Ruamah Tangga. Seandainya tidak bisa dengan jalan kekeluargaan, maka pihak penghuni bila merasa haknya telah dilanggar berhak menempuh jalur hukum lewat pengadilan yang didampingi oleh kuasa hukumnya.

#### B. Saran-saran

1. Keberadaan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sebagai badan hukum harus dipertahankan sampai kapanpun, untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama para penghuni dengan pemilikan, penghunian dan pengelolaan rumah susun yang mereka huni bersama yang kemudian nantinya membuat aturan-aturan yang dapat memberikan manfaat dan mengakomodir hal-hal teknis yang tidak diatur dalam peraturan perundangan yang

dituangkan dalam Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga (AD/ART),serta tata tertib di dalam tata kehidupan rumah susun.

2. Peran aktif oleh pihak Dinas Perumahan DKI Jakarta yang bekerjasama dengan REI (Real Estat Indonesia), APERSSI (Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia) dan lembaga-lembaga terkait melalui pengawasan maupun penyuluhan hukum (seminar) untuk membekali pengetahuan hukum kepada pengembang dan para penghuni dalam hal hak dan kewajiban agar dapat memproteksi dirinya secara hukum,sekaligus untuk menetralsir konflik yang terjadi di antara para pihak agar tidak terjebak dalam pengambilan keputusan yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.
3. Perlu diadakan perubahan perumusan-perumusan dalam peraturan pelaksanaannya, contoh: PPRS dibentuk setelah terjual beberapa %, mengenai Hak Suara khususnya Hak Suara penyewa . Sehingga sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang baik,terutama yang *menyangkut norma* dan filosofinya serta konsistensinya.
4. Perlu dibuat PERDA sebagai tindak lanjut dari Peraturan Pemerintah, SK Gubernur.
5. Perlu Sosialisasi kepada masyarakat mengenai adanya kehidupan bersama dalam rumah susun, yang berbeda dengan kehidupan *single house*. Sehingga masyarakat sudah mengerti sebelum membeli rumah susun.



## DAFTAR PUSTAKA

### **BUKU-BUKU**

- Ahmad, Chairul. *Pengenalan Arti dan Permasalahan dalam Pensertifikatan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: KANWIL BPN DKI JAKARTA.
- Ali, Chidir. *Badan Hukum*. Cet. 3. Bandung: Alumni, 2005.
- Halim, A. Ridwan. *Hukum Kondominium dalam Tanya Jawab*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.
- , Ridwan. *Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-Sari Hukum Benda*. Jakarta: Puncak Karma, 2000.
- , Ridwan. *Hukum Pemukiman, Perumahan dan Rumah Susun*. Jakarta: Puncak Karma, 2001.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Ed. Rev., Cet. 7. Jakarta: Djambatan, 1997.
- Hutagalung, Sukanti Arie. *Condominium Dan Permasalahannya*. Ed.Rev., Cet.1. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.
- Kallo, Erwin. *Aplikasi Hukum Dalam Bisnis Properti di Indonesia disertai Studi Kasus Aktual*. Yogyakarta: Ombak, 2003.
- Kuswahyono, Iman. *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. Malang: Bayu Media Publishing, 2004.
- Mamudji, Sri. *et.al., Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Maryanto dan Hendro Suhedi. *Dasar Hukum Dan Peranan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Undang-Undang Rumah Susun*. Cet.1. Jakarta: CV Novindo Pustaka Mandiri, 2008.

Parlindungan, A. P. *Komentar atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun*. Bandung: CV. Mandiri Maju, 2001.

Soekanto, Soerjono. *Mengenal Sosiologi Hukum*. Bandung: Alumni, 1979.

Widjaja, Gunawan. *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*. Cet.1. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

#### ARTIKEL-ARTIKEL

Hutagalung, Sukanti Arie. "Membangun Condominium (Rumah Susun): Masalah-Masalah Yuridis Praktis dalam Penjualan, Pemilikan, Pembebanan, serta *Pengelolaannya*." *Hukum dan Pembangunan*.1. (Februari 1994): 14-26.

Sardjono, Agus. "Masalah Validitas Undang-Undang Rumah Susun Khususnya yang Berkenaan dengan Perhimpunan Penghuni." *Pro Justitia*.2. (April 1990): 53-65.

#### MAKALAH

Basuki, Sunaryo. "Aspek Hukum Mengenai Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun", Makalah disampaikan pada Mata Kuliah Hukum Agraria Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2007.

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*. UU No. 16 tahun 1985 LN No. 75 tahun 1985, TLN No.3318.

-----. *Undang-Undang Tentang Perumahan dan Permukiman*. UU No. 4 tahun 1992 LN No. 23 tahun 1992, TLN No.3469.

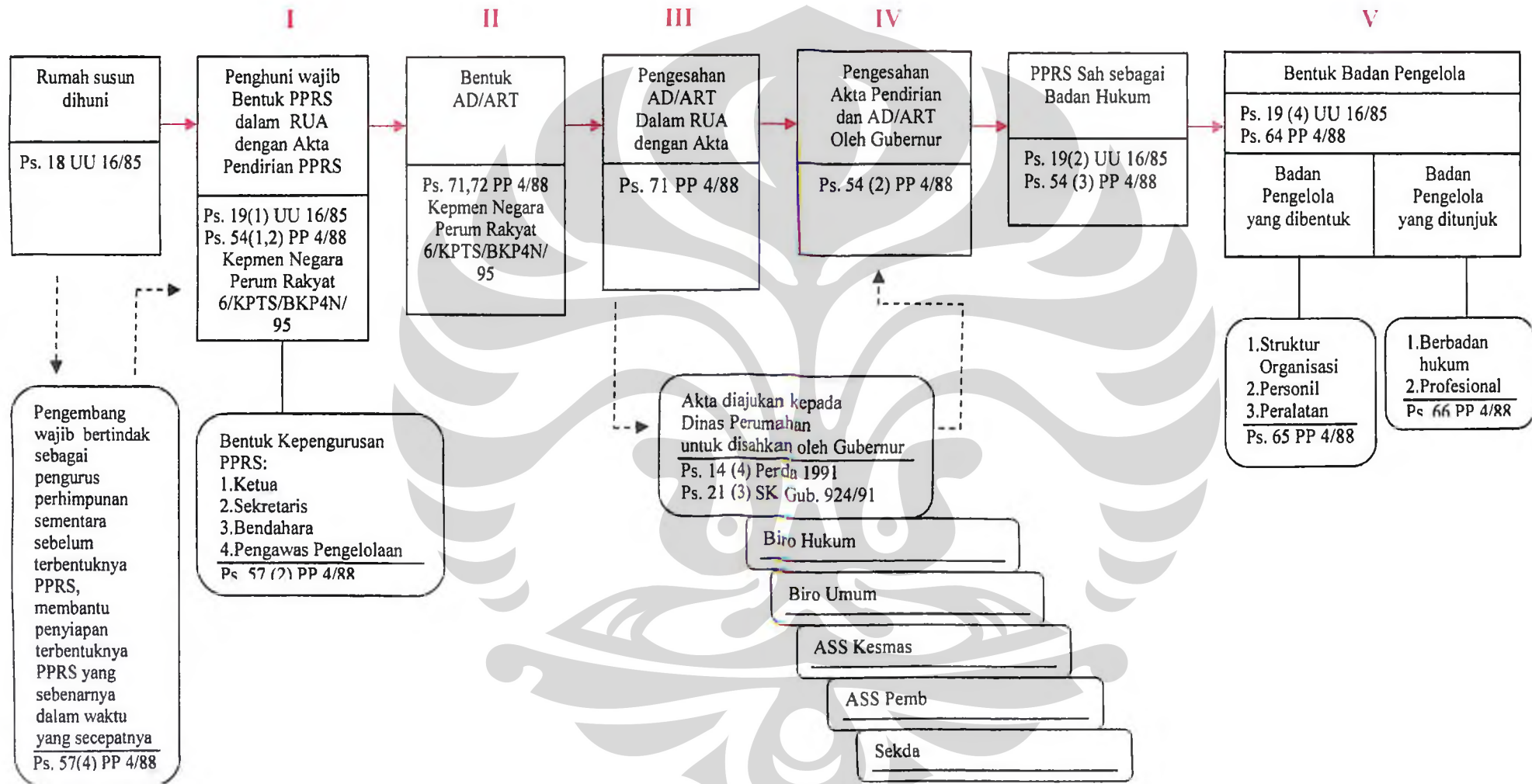
-----. *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*. UU No.4 tahun 1988 LN No. 7 tahun 1988, TLN No.33/2.

-----. *Keputusan Presiden Tentang Badan Kebijakanaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional*. Kepres No.37 tahun 1994 Lembaran Lepas 1994.

Departemen Dalam Negeri. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Rumah Susun*. Permen Dalam Negeri No.3 tahun 1992.

Kementerian Negara. *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakanaksanaan Dan Pengendalian Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman Nasional Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran dasar, Dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun*. Kepmen Negara Perumahan Rakyat no. 06/KPTS/BKP4N/1995.

# PROSES PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN



CREATED BY: @RDEN



**KEPUTUSAN  
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT  
SELAKU  
KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN  
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN  
PERMUKIMAN NASIONAL**

**NOMOR: 06/KPTS/BKP4N/1995**

**TENTANG**

**PEDOMAN PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN,  
ANGGARAN DASAR DAN  
ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN  
PENGHUNI RUMAH SUSUN**

**MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT  
SELAKU  
KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN  
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN  
PERMUKIMAN NASIONAL**

- Menimbang :**
- a. bahwa dalam upaya pengurusan kepentingan bersama yang berkaitan dengan pemilikan, penghunian dan pengelolaan rumah susun perlu dibentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun;
  - b. bahwa tata cara pengorganisasian dan pembentukan Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun diatur dalam Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan

Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun;

c. bahwa untuk memudahkan pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun perlu pedoman pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun;

d. bahwa pedoman pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun tersebut perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);

2. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

3. Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;

4. Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;

5. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun.

Memperhatikan : berbagai saran dan pendapat dari unsur dan instansi terkait dalam rapat-rapat koordinasi.

## MEMUTUSKAN

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEDOMAN PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN, ANGGARAN DASAR, DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN DENGAN KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT :

Kesatu : Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun beserta contohnya adalah merupakan lampiran yang menjadi bagian yang tak terpisahkan dari Keputusan ini.

Kedua : Pedoman ini berlaku untuk Rumah Susun Hunian dan Rumah Susun Bukan Hunian serta Rumah Susun yang digunakan secara campuran (hunian, pertokoan, dan perkantoran) dengan penyesuaian seperlunya.

Ketiga : Setiap adanya pembentukan, pembuatan, dan pengesahan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun wajib mengikuti pedoman yang telah ditetapkan dalam Keputusan ini.

Keempat : Pengawasan dan Pengendalian terhadap pelaksanaan Keputusan ini dilakukan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N), melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D).

Kelima : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

DITETAPKAN DI : JAKARTA  
TANGGAL : 26 Juni 1995

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT  
Selaku  
KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN  
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN  
NASIONAL

Ir. Akbar Tandjung

PEDOMAN

PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN

DAN ANGGARAN DASAR

PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN

Tembusan keputusan ini disampaikan kepada:

1. Yth Para Anggota Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;
2. Yth Para Gubernur KDH Tingkat I;
3. Yth Para Bupati/Walikota/KDH Tingkat II;
4. Yth Ketua DPP Real Estate Indonesia;
5. Yth Ketua-Ketua DPP Asosiasi Real Estate Broker Indonesia;
6. Yth Ketua Ikatan Notaris Indonesia;
7. Yth Ketua Lembaga Kajian Perumahan dan Permukiman Indonesia
8. Arsip.

**LAMPIRAN I**  
**KEPUTUSAN**  
**MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT**  
**SELAKU**  
**KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN**  
**PENGENDALIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN**  
**DAN PERMUKIMAN NASIONAL**  
**NOMOR : 06/KPTS/BKP4N/1995**  
**TANGGAL : 26 JUNI 1995**  
tentang  
**PEDOMAN PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN,**  
**ANGGARAN DASAR, DAN ANGGARAN**  
**RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN PENGHUNI**  
**RUMAH SUSUN.**

**PEDOMAN PEMBUATAN**  
**AKTA PENDIRIAN DAN ANGGARAN DASAR**  
**PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN**

**RAPAT PENDIRIAN.**

1. Para pemilik dan/atau para penghuni rumah susun, terlebih dahulu mengadakan rapat pembentukan Perhimpunan Penghuni, dan dari rapat tersebut hasilnya dituangkan dalam risalah (notulen) rapat.
2. Oleh rapat perlu ditunjuk beberapa anggota/peserta rapat dan diberi kuasa guna menghadap Notaris untuk membuat pernyataan dari segala apa yang telah diputuskan dalam rapat tersebut.
3. Bahwa dalam rapat tersebut, dengan tidak mengurangi ijin dari yang berwajib, telah diputuskan serta ditetapkan mengenai Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni, dengan ketentuan yang intinya sebagai berikut:

**I. MUKADIMAH**

Merupakan uraian dasar filosofi dan landasan hukumnya.

**II. BAB TENTANG KETENTUAN UMUM**

- Memuat tentang pengertian dan makna suatu peristilahan atau terminologi yang dimuat dalam anggaran dasar tersebut diantaranya:

1. Rumah susun 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 digunakan sebagai tempat hunian, dan berlokasi/terletak di :

Jalan :  
Kelurahan :  
Kecamatan :  
Wilayah Kabupaten/Kotamadya :  
Propinsi :

2. Perhimpunan Penghuni adalah perhimpunan para penghuni yang anggota-anggotanya adalah terdiri dari penghuni dari suatu rumah susun tertentu;
3. Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas keseluruhan rumah susun tersebut;
4. Pemindahan kepemilikan adalah semua perbuatan hukum yang dilakukan untuk mengalihkan hak kepada pihak lain termasuk tetapi tidak terbatas pada jual-beli, tukar-menukar, hibah dan waris;
5. Penyelenggara pembangunan adalah suatu badan hukum yang berbentuk perseroan terbatas dan/atau bentuk lain yang berdomisili dimana kota rumah susun tersebut berada;
6. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun adalah sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yang merupakan alat bukti hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen yang terdiri dari:

- a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- b. Gambar Denah Tingkat Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki.



- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan, kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

### III. BAB TENTANG NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN DAN SAAT DIDIRIKAN.

#### • Nama Perhimpunan dan Nama Rumah Susun :

1. Perhimpunan ini bernama ..... dan selanjutnya dalam anggaran dasar ini disingkat .....
2. Nama gedung dimana Perhimpunan ..... ini berkedudukan terletak di Jalan ....., Kelurahan ....., Wilayah Kabupaten/Kotamadya ..... Propinsi .....
3. Tempat kedudukan :
  - Perhimpunan Penghuni ini berkedudukan di dalam lingkungan :
  - Saat berdirinya : Perhimpunan Penghuni dimulai pada saat didirikan dan pada tanggal disahkannya Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni tersebut oleh Pemerintah Daerah serta telah diperoleh status Badan Hukum.

### IV. BAB TENTANG AZAS, MAKSUD DAN TUJUAN SERTA TUGAS POKOK.

1. AZAS.  
Perhimpunan ini berazaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.
2. MAKSUD DAN TUJUAN  
Maksud dan tujuan perhimpunan ini adalah :
  - a. Untuk mencapai pemanfaatan dan pemakaian rumah susun khusus bagi keperluan satuan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun serta peraturan perundang-undangan lainnya;
  - b. Untuk membina, mengatur dan mengurus kepentingan bersama diantara penghuni satuan rumah susun dengan menerapkan keseimbangan kepentingan penghuni agar

dapat tercapai ketertiban, dan keselarasan kehidupan bertetangga sesuai dengan jiwa dan kepribadian bangsa Indonesia, khususnya dalam mengelola bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;

- c. Untuk menjaga dan saling melengkapi kebutuhan penghuni dalam menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama,
- d. Untuk menjamin kelestarian penggunaan fungsi hak bersama (bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama) diantara penghuni;
- e. Untuk membina terciptanya kegotongroyongan dalam kehidupan lingkungan diantara penghuni satuan rumah susun.

#### 3. TUGAS POKOK

Tugas pokok perhimpunan adalah :

- a. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, yang disusun oleh Pengurus dalam Rapat Umum;
- b. Membina para penghuni kearah kesadaran hidup bersama secara serasi, selaras, dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. Mengangkat Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sesuai dengan hasil Rapat Umum;
- d. Mengawasi pekerjaan Badan Pengelola dalam rangka pengelolaan satuan rumah susun beserta hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

### V. STATUS.

Perhimpunan Penghuni Rumah Susun berstatus Badan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

### VI. KEANGGOTAAN DAN DAFTAR ANGGOTA.

1. Keanggotaan :
  - a. Yang dapat menjadi anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah subyek Hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli (termasuk sewaguna usaha) atau yang memanfaatkan satuan rumah

- c. susun yang berkedudukan sebagai penghuni dilingkungan rumah susun tersebut;
  - b. Keanggotaan Perhimpunan Rumah Susun diwakili oleh kepala keluarga satuan rumah susun, dan mulai berlaku sejak penghuni sebagaimana dimaksud dalam butir 1 angka IV ini telah tercatat dalam daftar penghuni dan/atau telah berdomisili dilingkungan rumah susun tersebut sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku;
  - c. Dalam hal kepala keluarga satuan rumah susun berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka anggota keluarga lainnya yang terdaftar dalam Perkumpulan Penghuni Rumah Susun tersebut berhak mewakili kepala keluarga yang bersangkutan.
- 2. Daftar anggota :  
Badan Pengelola akan menentukan dan menyusun daftar para perhimpunan penghuni, dari waktu ke waktu, sesuai petunjuk Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

## VII. KEDAULATAN DAN HAK SUARA.

1. Kedaulatan.  
Kedaulatan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ditangan para anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun berdasarkan proporsional hak suara yang dimilikinya.
2. Hak suara para penghuni terbagi atas :
  - a. Hak suara penghunian, yaitu hak suara para anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas, dan kewajiban pembayaran iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran terhadap hak bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Setiap pemilik hak atas tanah satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.
  - b. Hak suara pengelolaan, yaitu hak suara para anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak suara pengelolaan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional dari setiap satuan rumah susun.

- c. Hak suara pemilihan, yaitu hak suara para anggota penghuni untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antar sesama penghuni satuan rumah susun; pemilihan pengurus perhimpunan penghuni, dan biaya-biaya atas satuan rumah susun.  
Hak suara pemilihan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional dari setiap satuan rumah susun.
    - d. Hal-hal dan tatacara penggunaan hak suara kesemuanya akan ditentukan secara rinci di Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni.

## VIII. HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA.

1. Hak-hak anggota adalah :
  - a. Memilih dan dipilih menjadi pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
  - b. Mengajukan usul, pendapat, dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimilikinya dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Rapat Umum atau Rapat Umum Luar Biasa sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni.
  - c. Memanfaatkan dan memakai sesuai dengan keperluannya atas pemilikan dan/atau penggunaan satuan rumah susun secara tertib dan aman, termasuk bagian bersama, dan tanah bersama.
  - d. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

## IX. KEWAJIBAN PARA ANGGOTA.

- Kewajiban-kewajiban anggota adalah :
- a. Memenuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni, termasuk tetapi tidak terbatas, peraturan tata tertib dan peraturan-peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam Rapat Umum atau Rapat Luar



- Biasa Perhimpunan Penghuni atau oleh Pengurus atau oleh Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus.
- b. Memenuhi segala peraturan dan ketentuan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah yang mengatur tentang rumah susun.
  - c. Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan Penghuni dan/atau Badan Pengelola, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan antara Pengurus dan Badan Pengelola ataupun berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni.
  - d. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki rumah susun dan lingkungan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
  - e. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki satuan rumah susun yang dimilikinya dan dihuminya.
  - f. Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok Pengurus Perhimpunan dan Badan Pengelola.
  - g. Membina hubungan antar sesama penghuni satuan rumah susun yang selaras berdasarkan atas kekeluargaan dan makna-makna kehidupan bermasyarakat dan berbangsa Indonesia.

#### X. SUSUNAN ORGANISASI, PERSYARATAN, WEWENANG, DAN KEWAJIBAN PENGURUS.

1. Susunan Organisasi.  
Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun terdiri dari :
  - a. Seorang Ketua;
  - b. Seorang Sekretaris;
  - c. Seorang Bendahara;
  - d. Seorang Pengawas Pengelola;
  - e. Penambahan jumlah keanggotaan dan jabatan Pengurus Perhimpunan Penghuni disesuaikan dengan jumlah anggota dan kebutuhan yang perlu diatur dan dikelola.
2. Persyaratan Anggota Pengurus.  
Yang dapat dipilih menjadi anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni ialah para penghuni atau para wakilnya yang sah menurut hukum yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
  - a. Warganegara Indonesia yang setia kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
  - b. Berdomisili dilingkungan rumah susun yang dimaksud;

- c. Berstatus sebagai penghuni yang sah dilingkungan rumah susun tersebut;
- d. Memiliki kartu penduduk dan kartu keluarga yang sah dilingkungan rumah susun tersebut;
- e. Mempunyai pengetahuan dan ketrampilan kerja yang baik;
- f. Mampu bekerjasama dengan sesama pengurus lainnya;
- g. Mampu berinisiatif dan mencari sumber dana, baik di dalam maupun diluar Perhimpunan Penghuni, guna kebutuhan dan kepentingan penghuni.

Pengurus Perhimpunan Penghuni dipilih berdasarkan azas musyawarah dan mufakat, serta azas kekeluargaan oleh dan dari anggota Perhimpunan Penghuni dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut. Apabila musyawarah dan mufakat tidak tercapai maka pemilihan dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak.

#### 3. Kewenangan Pengurus.

Pengurus Perhimpunan Penghuni mempunyai kewenangan sebagai berikut :

- a. Pengurus berwenang untuk membuat dan merubah aturan tata tertib dan pengelolaan penghunian serta menentukan kebijaksanaan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni;
- b. Pengurus berwenang untuk melakukan peringatan, teguran dan tindakan lain terhadap penghuni yang melanggar atau tidak mentaati Aturan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, Aturan Tata Tertib, Keputusan Rapat Umum, Keputusan Rapat Pengurus, dan perjanjian dengan Badan Pengelola;
- c. Ketua dan Sekretaris mewakili Perhimpunan Penghuni didalam dan diluar pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan, baik mengenai pengu-rusan maupun yang mengenai kepemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun tersebut.

#### 4. Kewajiban Pengurus.

Pengurus Perhimpunan Penghuni berkewajiban antara lain :

- a. Memberikan pertanggungjawaban kepada Rapat Umum perhimpunan Penghuni;
- b. Menyampaikan laporan kepada Rapat Umum Perhimpunan Penghuni secara berkala sekurang-kurangnya dua kali setahun atas pekerjaan Badan Pengelola;
- c. Menyelenggarakan tugas-tugas administratif yang berkaitan dengan masalah penghunian Perhimpunan Penghuni;
- d. Melaksanakan Keputusan Rapat Umum Perhimpunan Penghuni;
- e. membina penghuni kearah kesadaran hidup bersama, se- laras, serasi dan seimbang dalam Perhimpunan Penghuni;
- f. Mengawasi pelaksanaan penghunian satuan rumah susun agar penghuni mematuhi ketentuan-ketentuan yang ter- cantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta perikatan perjanjian dengan Badan Pengelola;
- g. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelang- garan yang telah dilakukan penghuni atas keputusan Rapat Umum Penghuni, Keputusan Rapat Pengurus, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Peng- huni serta perjanjian dengan Badan pengelola, termasuk memohon bantuan dari Kantor Dinas Perumahan, Peme- rintah Daerah, dan pihak berwajib lainnya dalam mene- rapkan sanksi bagi penghuni yang tidak mematuhi tata- tertib penghunian;
- h. Menjalin hubungan kerjasama baik secara langsung mau- pun tidak langsung dengan pihak-pihak terkait sebagai- mana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.

#### XI. PENUNJUKAN, TUGAS, HAK DAN WEWENANG BADAN PENGELOLA.

1. Penunjukan Badan Pengelola.  
Penunjukan Badan Pengelola dilakukan dengan cara :
  - a. Pengurus Perhimpunan Penghuni dapat menunjuk Badan Pengelola yang berstatus badan hukum dan profesional yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan Rumah Susun;
  - b. Jika Badan Pengelola yang telah ditunjuk tersebut tidak dapat melaksanakan tugasnya secara profesional dapat

mengganti Badan Pengelola tersebut dan menunjuk Badan pengelola lain yang lebih profesional;

- c. Dalam hal jumlah satuan rumah susun masih dalam batas-batas yang dapat ditangani sendiri, Perhimpunan Penghuni dapat membentuk Badan Pengelola yang di- lengkapi dengan unit organisasi, personil, dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.

#### 2. Tugas Badan Pengelola.

Tugas Badan Pengelola adalah :

- a. Mengadakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan, dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- b. mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta peng- gunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah ber- sama sesuai peruntukannya;
- c. Memberikan laporan secara berkala kepada Pengurus Perhimpunan Penghuni sekurang-kurangnya setiap tiga bulan;
- d. Mempertanggung jawabkan kepada Pengurus Perhimp- nuan Penghuni tentang penyelenggaraan pengelolaan.

#### 3. Hak dan Kewenangan Badan Pengelola.

Hak dan Kewenangan Badan Pengelola adalah :

- a. membuat tata tertib dan aturan lainnya yang berhubungan dengan pengelolaan Rumah Susun sesuai dengan ke- wenangan yang diberikan oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni;
- b. Menetapkan dan memungut iuran Pengelola (Service Charge) kepada setiap penghuni;

#### XII. MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT.

- A. Musyawarah dan Rapat-Rapat Perhimpunan Penghuni terdiri dari :
  1. Rapat pengurus Perhimpunan Penghuni;
  2. Rapat Umum Perhimpunan Penghuni.
- B. Terdapat dua macam Rapat Umum Perhimpunan penghuni :
  1. Rapat Umum Tahunan;
  2. Rapat Umum Luar Biasa; adalah Rapat Umum diluar Rapat Umum tahunan.
- C. Dalam Anggaran Dasar ini, Rapat Umum berarti kedua-duanya, yakni Rapat Umum Tahunan dan Rapat Umum Luar Biasa Perhimp- nuan Penghuni.

- D. Rapat Umum Perhimpunan Penghuni merupakan forum tertinggi untuk :
1. Memilih dan mengesahkan kepengurusan Perhimpunan Penghuni;
  2. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Dasar Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni;
  3. Memberhentikan Pengurus Perhimpunan Penghuni;
  4. Mengambil keputusan-keputusan dan tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni;
  5. Menilai pertanggungjawaban Pengurus Perhimpunan Penghuni.
- E. Rapat Umum Perhimpunan Penghuni terdiri dari seluruh anggota dan Pengurus Perhimpunan Penghuni.

### XIII. KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN.

1. Musyawarah dan rapat-rapat sebagaimana ditetapkan dalam Anggaran Dasar adalah sah apabila dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua pertiga (2/3) dari jumlah seluruh Anggota Perhimpunan Penghuni kecuali jika ditentukan lain dalam Anggaran Dasar.
2. Apabila rapat yang dimaksud dalam butir 1 jumlah yang hadir tidak mencapai 2/3, maka diadakan undangan rapat sekali lagi, dan jika masih belum mencapai jumlah 2/3 yang hadir, maka anggota yang hadir berapapun jumlahnya dapat melangsungkan rapat dan dapat mengambil keputusan yang sah dan mengikat semua anggota.
3. Pengambilan putusan pada azasnya dilakukan berdasarkan suara setuju lebih dari dua pertiga (2/3) anggota yang hadir.

### XIV. KEUANGAN.

Keuangan diperoleh dari :

- a. iuran anggota :
  1. modal dasar;
  2. iuran pengelolaan (service charge dan utility charge);
  3. iuran renovasi dan uang cadangan.
- b. usaha-usaha lain yang sah.

### XV. PERUBAHAN ANGGARAN DASAR.

- a. Perubahan atas ketentuan dalam Anggaran Dasar ini termasuk juga merubah nama perhimpunan, nama gedung rumah susun, hanya dapat terjadi dengan keputusan dari Rapat Umum Perhimpunan Penghuni yang sengaja dipanggil dan diselenggarakan untuk maksud itu oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni.  
Rapat Umum tersebut harus diusulkan oleh seluruh penghuni yang sah dan harus dihadiri sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari anggota Perhimpunan Penghuni dan disetujui oleh 2/3 (dua pertiga) dari jumlah yang dimiliki hak suara penghunian.
- b. Jika rapat tidak mencapai kuorum yang ditentukan maka usulan tersebut ditolak.

### XVI. PEMBUBARAN PERHIMPUNAN.

Perhimpunan Penghuni bubar karena antara lain : tanah dan bangunan rumah susun musnah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

### XVII. PERATURAN PERALIHAN.

1. Selama Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni belum dapat pengesahan dari Rapat Umum maka yang berlaku adalah Tata tertib Penghunian yang ditetapkan oleh Penyelenggara Pembangunan.
2. Untuk pertama kalinya diangkat sebagai Pengurus adalah sebagai berikut :
 

a. Ketua	.....
b. Sekretaris	.....
c. Bendahara	.....
d. Pengawasan Pengelola	.....
3. Peraturan Penutup :
  - a. Segala hal yang tidak atau tidak cukup diatur dalam Anggaran Dasar ini, akan diputuskan oleh Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni;



- b. Apabila masa pemeliharaan Rumah Susun oleh Penyelenggara Pembangunan telah habis waktunya, sedangkan Badan Pengelola belum ditunjuk, maka Penyelenggara Pembangunan untuk sementara dapat bertindak sebagai Badan Pengelola sampai ada Penunjukan Badan Pengelola oleh Pengurus Perhimpunan;
- c. Penyelenggara Pembangunan selaku Badan Pengelola sementara diberikan hak untuk melakukan tindakan-tindakan hukum untuk mengikat penghuni dalam suatu perjanjian pengelolaan;
- d. Segala ketentuan mengenai perjanjian antara Badan Pengelola Sementara dan Pengurus Perhimpunan akan mengikat serta wajib dilaksanakan oleh seluruh Penghuni Rumah Susun.

**ANGGARAN DASAR  
PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN**

**MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT  
SELAKU  
KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN  
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN  
DAN PERMUKIMAN NASIONAL**

**Ir. AKBAR TANDJUNG**

LAMPIRAN II  
KEPUTUSAN  
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT  
SELAKU  
KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN  
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
DAN PERMUKIMAN NASIONAL  
NOMOR : 06/KPTS/BKP4N/1995  
TANGGAL : 26 JUNI 1995  
tentang  
PEDOMAN PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN,  
ANGGARAN DASAR, DAN ANGGARAN  
RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN PENGHUNI  
RUMAH SUSUN.

ANGGARAN DASAR  
PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN  
Nomor (.....)

Pada hari ini ....., tanggal ..... tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh ..... berhadapan dengan saya, ....., Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebutkan dalam akhir akte ini :

Tuan ....., partikular, bertempat tinggal di Jakarta, ....., Jalan .....

menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya sebagai ..... dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama :

a.

b.

c.

Tuan ....., partikular, bertempat tinggal di Jakarta, ....., Jalan .....

menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya sebagai ..... dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama:

a.

b.

c.

Penghadap menjalani sebagaimana tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut:

- a. Bahwa para pemilik dan/atau penghuni Rumah Susun, pada tanggal ..... 199... dimulai pukul ..... sampai dengan pukul ..... Waktu Indonesia Barat, bertempat di Jakarta, Rumah susun, lantai dasar telah mengadakan rapat pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, dan dari rapat tersebut telah diperoleh Kesepakatan Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ( Bukan Hunian atau Penggunaan Campuran ) yang dituangkan dalam suatu Risalah ( Notulen ) Rapat;
- b. Bahwa oleh rapat tersebut, para penghadap telah diberi kuasa untuk menghadap kepada saya, Notaris untuk membuat pernyataan dari segala apa yang telah diputuskan dalam rapat tersebut;
- c. Bahwa dalam rapat tersebut, dengan tidak mengurangi izin dari yang wajib telah, diputuskan serta ditetapkan mengenai Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni tersebut diatas, dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

MUKADDIMAH

Bahwa atas rahmat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, Pemerintah Republik Indonesia dan Dewan Perwakilan Rakyat Indonesia telah berhasil menerbitkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang RUMAH SUSUN, peraturan mana berlaku baik untuk rumah susun untuk hunian, bukan hunian maupun rumah susun untuk penggunaan campuran.

Pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distruktur 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 orang banyak. Penggunaan dan pengelolannya harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggung jawab untuk itu. Oleh karena itu penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni, yang mempunyai tugas dan wewenang mengelola dan memelihara rumah susun beserta lingkungan-

nya, dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib penghunian.

Perhimpunan penghuni oleh peraturan perundang-undangan ini diberi kedudukan sebagai badan hukum, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama perhimpunan para pemilik dan penghuni, dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam lingkungan rumah susun.

Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau 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 membiayai pengelolaan dan pemeliharaan rumah susun, diperoleh dari pemungutan iuran pengelolaan dari para anggota perhimpunan.

Mengingat pentingnya kedudukan Perhimpunan Penghuni yang diberikan status sebagai Badan Hukum oleh Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, maka untuk pelaksanaannya diperlukan pengaturan yang baik dengan pelaksanaan yang efektif dan konsekuen atas sistem penghunian Rumah Susun Hunian, dengan suatu aturan dasar yang menjadi panutan dan mengikat bagi seluruh penghuni Rumah Susun.

Atas dasar pertimbangan tersebut di atas dan dengan mengharapkan rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa, maka diatur dan disusunlah Anggaran Dasar Rumah Susun sebagai berikut:

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1 Ketentuan Umum

Dalam anggaran dasar "Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ini yang dimaksud dengan:

1. Rumah Susun 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 digunakan sebagai tempat hunian, dan berlokasi/terletak di Jalan XX, Kelu-

rahan XX, Kecamatan XX, Wilayah Kotamadya Jakarta XX, Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

2. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah perhimpunan para penghuni yang anggota-anggotanya terdiri dari penghuni Rumah Susun.
3. Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas seluruh rumah susun secara keseluruhan.
4. Pemindahan Hak Kepemilikan adalah semua perbuatan hukum yang dilakukan untuk mengalihkan hak kepada pihak lain termasuk tetapi tidak terbatas pada Jual Beli, Tukar-menukar, Hibah dan Waris.
5. Penyelenggaraan Pembangunan adalah PT " XX " sebagai suatu badan hukum yang terbentuk perseroan terbatas berdomisili dimana satuan Rumah Susun tersebut dibangun.
6. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yang merupakan alat bukti hak milik atas rumah susun yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen, yang terdiri dari:
  - a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
  - b. Gambar Denah Tingkat Rumah Susun yang bersangkutan, yang menunjukkan status satuan rumah susun yang dimiliki.
  - c. Ketentuan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan ("Pertelaan").

## BAB II NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN DAN SAAT DIDIRIKAN

### Pasal 2

Nama Perhimpunan dan Nama Rumah Susun

1. Perhimpunan ini bernama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan selanjutnya dalam Anggaran Dasar ini disingkat PP Rumah Susun.



2. Nama gedung dimana PP Rumah Susun berkedudukan adalah Rumah Susun terletak di Jalan XX, Kelurahan XX, Kecamatan XX, Wilayah Kotamadya XX, Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

### **Pasal 3 Tempat Kedudukan**

PP Rumah Susun berkedudukan di dalam lingkungan Rumah Susun.

### **Pasal 4 Saat Pendirian**

PP Rumah Susun dimulai pada saat tanggal didirikan, dan setelah memperoleh status Badan Hukum, serta mendapat pengesahan dari Daerah.

## **BAB III ASAS, MAKSUD DAN TUJUAN SERTA TUGAS POKOK**

### **Pasal 5 Asas**

PP Rumah Susun berasaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

### **Pasal 6 Maksud Dan Tujuan**

Maksud dan Tujuan PP Rumah Susun adalah:

- 6.1 Untuk mencapai pemanfaatan dan pemakaian Rumah Susun khusus bagi keperluan satuan rumah susun sebagaimana ditentukan didalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun serta peraturan perundang-undangan lainnya.
- 6.2 Untuk membina, mengatur dan mengurus kepentingan bersama diantara penghuni satuan rumah susun dengan menerapkan keseimbangan kepentingan penghuni agar dapat tercapai ketertiban, dan keselarasan kehidupan bertetangga sesuai dengan jiwa dan ke-

pribadian bangsa Indonesia, khususnya dalam mengelola bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

- 6.3 Untuk menjaga dan saling melengkapi kebutuhan penghuni dalam menggunakan bagian bersama benda bersama dan tanah bersama.
- 6.4 Untuk menjamin kelestarian penggunaan fungsi liak bersama (bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama) diantara penghuni.
- 6.5 Untuk membina terciptanya kegotong-royongan dalam kehidupan lingkungan diantara penghuni satuan rumah susun.

### **Pasal 7 Tugas Pokok**

Tugas Pokok PP Rumah Susun adalah:

- 7.1 Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Rumah Susun yang disusun oleh Pengurus dalam Rapat Umum PP " XX " Rumah Susun.
- 7.2 Membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya.
- 7.3 Mengangkat Pengurus PP Rumah Susun sesuai dengan hasil keputusan Rapat Umum PP Rumah Susun.
- 7.4 Mengawasi pekerjaan Badan Pengelola dalam rangka pengelolaan satuan rumah susun beserta hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dari Rumah Susun.

## **BAB IV STATUS**

### **Pasal 8 Status**

PP Rumah Susun berstatus Badan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

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

### **Pasal 9 Keanggotaan**

1. Yang dapat menjadi anggota PP Rumah Susun adalah subyek yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli (ter-

masuk sewa guna usaha) atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang berkedudukan sebagai penghuni di Rumah Susun.

2. Keanggotaan PP Rumah Susun diwakili oleh kepala keluarga satuan rumah susun, dan mulai berlaku sejak penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini telah tercatat dalam daftar penghuni Rumah Susun dan atau telah berdomisili di Rumah Susun sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.
3. Dalam hal kepala keluarga satuan rumah susun yang bersangkutan berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka anggota keluarga lainnya yang terdaftar dalam PP Rumah Susun berhak mewakili kepala keluarga yang bersangkutan.

#### **Pasal 10 Daftar Anggota**

Badan Pengelola akan menentukan dan menyusun daftar para anggota PP Rumah Susun dari waktu ke waktu, sesuai petunjuk Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.

### **BAB VI KEDAULATAN DAN HAK SUARA**

#### **Pasal 11 Kedaulatan**

Kedaulatan perhimpunan berada di tangan para anggota PP Rumah Susun berdasarkan proporsional hak suara yang dimilikinya.

#### **Pasal 12 Hak Suara**

Hak suara para penghuni terbagi atas:

- 12.1 Hak suara penghunian, yaitu hak suara para anggota PP Rumah Susun untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas, dan kewajiban pembayaran iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran terhadap hak bersama seperti bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.
- 12.2 Hak suara pengelolaan, yaitu hak suara para anggota PP Rumah Susun untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan,

perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Hak suara pengelolaan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional dari setiap satuan rumah susun.

- 12.3 Hak suara pemilihan, yaitu hak suara para anggota penghuni untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antar sesama penghuni satuan rumah susun; pemilihan Pengurus PP Rumah Susun; dan biaya-biaya atas satuan rumah susun. Hak suara pemilihan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional dari setiap rumah susun.
- 12.4 Hal-hal dan tata cara penggunaan hak suara sebagaimana ditentukan pada Pasal 12.1, 12.2 dan 12.3 di atas akan ditentukan secara rinci di Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.

### **BAB VII HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA**

#### **Pasal 13 Hak Para Anggota**

Hak-hak Anggota adalah:

- 13.1 Memilih dan dipilih menjadi Pengurus PP Rumah Susun sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.
- 13.2 Mengajukan usul, mengajukan pendapat dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimilikinya dalam rapat umum PP Rumah Susun sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Rapat Umum PP Rumah Susun atau Rapat Umum Luar Biasa PP Rumah Susun sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun
- 13.3 Memanfaatkan dan memakai sesuai keperluannya atas pemilihan dan/atau penggunaan satuan rumah susun secara tertib dan aman, termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- 13.4 Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.

#### **Pasal 14 Kewajiban Para Anggota**

Kewajiban-kewajiban anggota adalah"

- 14.1 Mematuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun termasuk tetapi tidak terbatas, Peraturan Tata Tertib dan peraturan-peraturan lainnya baik yang diputuskan

dalam Rapat Umum PP Rumah Susun atau Rapat Umum Luar Biasa PP Rumah Susun atau oleh Pengurus atau oleh Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus.

- 14.2 Memenuhi segala peraturan dan ketentuan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang mengatur tentang rumah susun.
- 14.3 Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh PP Rumah Susun dan/atau Badan Pengelola, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan antara Pengurus dan Badan Pengelola ataupun berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.
- 14.4 Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki rumah susun dan lingkungannya atas bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama.
- 14.5 Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki satu rumah susun yang dimilikinya atau ditinggalkannya.
- 14.6 Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok Pengurus PP Rumah Susun dan Badan Pengelola.
- 14.7 membina hubungan antara sesama penghuni satuan rumah susun yang selaras berdasarkan asas kekeluargaan dan norma-norma perikemasyarakatan bermasyarakat bangsa Indonesia.

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

### Pasal 15 Susunan Organisasi

Kepengurusan PP Rumah Susun terdiri dari :

- a. seorang Ketua;
- b. seorang Sekretaris;
- c. seorang Bendahara;
- d. seorang Pengawas Pengelolaan;
- e. penambahan jumlah keanggotaan dan jabatan dalam kepengurusan PP Rumah Susun disesuaikan dengan jumlah anggota PP Rumah Susun dan kebutuhan yang perlu diatur dan dikelola.

### Pasal 16 Persyaratan Anggota Pengurus

- 16.1 Yang dapat dipilih menjadi anggota Pengurus PP Rumah Susun ialah para penghuni atau para wakilnya yang sah menurut hukum yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
- a. Warga Negara Indonesia yang setia pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.
  - b. Berdomisili di Rumah Susun.
  - c. Berstatus sebagai penghuni yang sah di Rumah Susun.
  - d. Memiliki kartu tanda penduduk dan kartu keluarga yang sah di Rumah Susun.
  - e. Mempunyai pengetahuan dan ketrampilan kerja yang baik.
  - f. Mampu bekerja-sama dengan sesama Pengurus PP Rumah Susun lainnya.
  - g. Mampu berinisiatif dan mencari sumber dana, baik dari dalam maupun diluar, guna kebutuhan dan kepentingan penghuni Rumah Susun.

16.2 Pengurus PP Rumah Susun dipilih dari dan oleh Rapat Umum PP Rumah Susun.

16.3 Pengurus PP Rumah Susun dipilih berdasarkan asas musyawarah dan mufakat serta asas kekeluargaan oleh dan dari Anggota PP Rumah Susun dalam Rapat Umum PP Rumah Susun yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut. Apabila musyawarah dan mufakat tidak tercapai maka pemilihan dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak.

### Pasal 17 Kewenangan Pengurus

- 17.1 Pengurus PP Rumah Susun berwenang untuk membuat dan merubah aturan tata tertib dan pengelolaan penghunian serta menentukan kebijaksanaan PP Rumah Susun sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Rumah Susun.
- 17.2 Pengurus PP Rumah Susun berwenang untuk melakukan peringatan teguran dan tindakan lain terhadap penghuni yang melanggar atau tidak mentaati aturan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun aturan tata tertib PP Rumah Susun Keputusan



Rapat Umum PP Rumah Susun, Keputusan Rapat Pengurus PP Rumah Susun, dan perjanjian dengan Badan Pengelola.

- 17.3 Ketua dan Sekretaris mewakili PP Rumah Susun di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal, dan dalam segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP dan peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan, baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai pemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan Rumah Susun.
- 17.4 Dalam hal Ketua dan Sekretaris berhalangan, hal mana tidak dibuktikan kepada pihak lain, maka dua orang Pengurus PP berhak dan berwenang mewakili PP Rumah Susun.

#### Pasal 18

##### Kewajiban Pengurus

Pengurus PP Rumah Susun berkewajiban:

- 18.1 Memberikan pertanggung-jawaban kepada Rapat Umum PP Rumah Susun
- 18.2 Menyampaikan laporan kepada Rapat Umum PP Rumah Susun secara berkala sekurang-kurangnya dua kali setahun atas pekerjaan Badan Pengelola.
- 18.3 Menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghuni Rumah Susun.
- 18.4 Melaksanakan Keputusan Rapat Umum PP Rumah Susun.
- 18.5 Membina Penghuni kearah kesadaran hidup bersama yang selaras, serasi dan seimbang dalam Rumah Susun.
- 18.6 Mengawasi pelaksanaan penghunian satuan rumah susun agar penghuni mematuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun serta perikatan atau perjanjian dengan Badan Pengelola.
- 18.7 Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan penghuni atas Keputusan Rapat Umum PP Rumah Susun, Keputusan Rapat Pengurus PP Rumah Susun, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun serta perjanjian dengan Badan Pengelola, termasuk memohon bantuan dari Kantor Dinas Perumahan, Pemerintah Daerah Khusus Ibu kota Jakarta dan pihak berwajib lainnya dalam menerapkan sanksi bagi penghuni yang tidak mematuhi tata tertib penghunian.

- 18.8 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 PP Rumah Susun.

## BAB IX

### PENUNJUKAN, TUGAS, HAK DAN KEWENANGAN BADAN PENGELOLA

#### Pasal 19

##### Penunjukan Badan Pengelola

- 19.1 PP Rumah susun melalui Pengurusnya dapat menunjuk Badan Pengelola yang berstatus badan hukum dan profesional yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan Rumah Susun.
- 19.2 Jika Badan Pengelola yang telah ditunjuk oleh PP Rumah Susun tidak dapat melaksanakan tugasnya secara profesional, PP Rumah Susun dapat mengganti Badan Pengelola tersebut dan menunjuk Badan Pengelola lain yang lebih profesional.
- 19.3 Dalam hal jumlah satuan rumah susun masih dalam batas yang dapat ditangani sendiri, PP Rumah Susun dapat membentuk Badan Pengelola yang dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.

#### Pasal 20

##### Tugas Badan Pengelola

Tugas-tugas Badan Pengelola:

- 20.1 Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan Rumah Susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- 20.2 Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai peruntukannya;
- 20.3 Memberikan laporan secara berkala kepada Pengurus PP Rumah Susun sekurang-kurangnya setiap tiga bulan;
- 20.4 Mempertanggung jawabkan kepada Pengurus PP Rumah Susun tentang penyelenggaraan pengelolaan.

### **Pasal 21**

#### **Hak dan Kewenangan Badan Pengelola**

Hak dan Kewenangan Badan Pengelola:

- 21.1 Membuat tata tertib dan aturan lainnya yang berhubungan dengan pengelolaan Rumah Susun dengan kewenangan yang diberikan oleh Pengurus PP Rumah Susun.
- 21.2 Menetapkan dan memungut Iuran Pengelolaan (Service Charge) kepada setiap penghuni.

### **BAB X MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT**

#### **Pasal 22**

1. Musyawarah dan Rapat-rapat PP Rumah susun terdiri dari:
  - a. Rapat Pengurus PP Rumah Susun.
  - b. Rapat Umum PP Rumah Susun.
2. Terdapat dua macam Rapat Umum PP Rumah Susun.
  - a. Rapat Umum Tahunan PP Rumah Susun.
  - b. Rapat Umum Luar Biasa PP Rumah Susun adalah Rapat Umum PP Rumah Susun di luar Rapat Umum Tahunan PP Rumah Susun.
3. Dalam Anggaran Dasar ini, "Rapat Umum PP" Rumah Susun berarti kedua-duanya, yakni Rapat Umum Tahunan PP Rumah Susun dan Rapat Umum Luar Biasa PP Rumah Susun.

#### **Pasal 23**

Rapat Umum PP Rumah Susun merupakan forum kewenangan tertinggi untuk :

- 23.1 Memilih dan mengesahkan kepengurusan PP Rumah Susun.
- 23.2 Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.
- 23.3 Memberhentikan Pengurus PP Rumah Susun.

23.4 Mengambil keputusan-keputusan dan tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.

23.5 Menilai pertanggung-jawaban Pengurus PP Rumah Susun.

#### **Pasal 24**

Peserta Rapat Umum PP Rumah Susun terdiri dari seluruh anggota PP Rumah Susun dan Pengurus PP Rumah Susun.

### **BAB XI KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN**

#### **Pasal 25**

- 25.1 Musyawarah dan Rapat-rapat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat 1 dan 2 Anggaran Dasar ini adalah sah apabila dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua pertiga (2/3) dari jumlah seluruh anggota PP Rumah Susun, kecuali jika ditentukan lain dalam Anggaran Dasar ini.
- 25.2 Pengambilan putusan pada dasarnya dilakukan berdasarkan suara setuju lebih dari dua pertiga (2/3) yang hadir.
- 25.3 Apabila telah dua kali telah diundang secara patut, namun yang hadir tidak memenuhi 2/3 dari seluruh jumlah anggota, maka anggota yang hadir dapat melangsungkan rapat dan mengambil keputusan yang sah.

### **BAB XII KEUANGAN**

#### **Pasal 26**

Keuangan diperoleh dari:

1. Iuran Anggota:
  - a. Modal Dasar.
  - b. Iuran Pengelolaan (Service Charge).
  - c. Iuran Renofasi/perbaikan gedung.
  - d. Uang simpanan anggota.

2. Usaha-usaha lain yang sah.

### BAB XIII PERUBAHAN ANGGARAN DASAR

#### Pasal 27

- 27.1 Perubahan atas ketentuan dalam Anggaran Dasar ini termasuk juga merubah nama perhimpunan, nama gedung Rumah Susun hanya dapat terjadi dengan keputusan dari Rapat Umum PP Rumah Susun yang sengaja dipanggil dan diselenggarakan untuk maksud itu oleh Pengurus PP Rumah Susun Rapat Umum PP Rumah Susun tersebut harus diusulkan oleh seluruh penghuni yang sah dan harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari anggota PP Rumah Susun dan disetujui oleh sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah yang memiliki hak suara penghunian.
- 27.2 Jika rapat yang disebut dalam ayat yang terdahulu tidak mencapai kuorum yang ditentukan maka usulan tersebut ditolak.

### BAB XIV PEMBUBARAN PERHIMPUNAN

#### Pasal 28

PP Rumah Susun bubar karena antara lain: tanah dan bangunan rumah susun-Rumah Susun musnah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 juncto Pasal 8 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985.

### BAB XV PERATURAN PERALIHAN

#### Pasal 29

Selama Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun belum mendapat pengesahan dari Rapat Umum PP Rumah Susun maka yang berlaku adalah tata tertib penghunian yang ditetapkan oleh Penyelenggara Pembangunan.

### Pasal 30 Ketentuan Lain

Untuk pertamakalinya diangkat sebagai Pengurus adalah sebagai berikut:

- a. Ketua .....
- b. Sekretaris .....
- c. Bendahara .....
- d. Pengawas pengelolaan .....

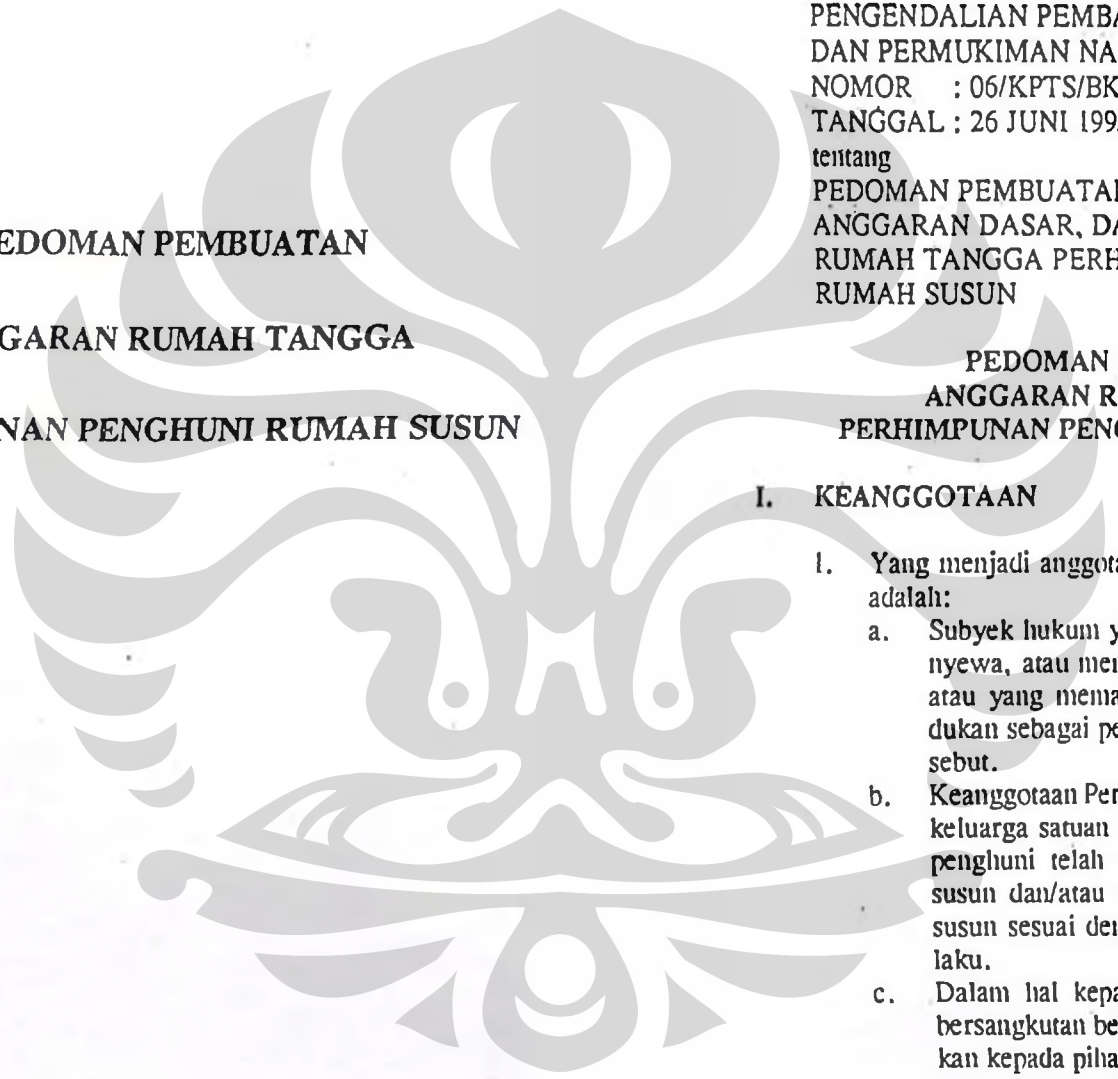
### Pasal 31 Peraturan Penutup

Segala hal yang tidak atau tidak cukup diatur dalam Anggaran Dasar ini, akan diputuskan oleh Rapat Pengurus PP Rumah Susun.

### Pasal 32

- 32.1 Menyimpang dari peraturan yang ditentukan dalam Pasal 19 tentang penunjukkan Badan Pengelola maka untuk pertama kalinya ditunjuk PT " XX " sebagai Badan Pengelola Sementara.
- 32.2 Penyelenggara Pembangunan selaku Badan Pengelola sementara diberikan hak untuk melakukan tindakan-tindakan hukum untuk mengikat penghuni dalam suatu perjanjian pengelolaan.
- 32.3 Segala ketentuan mengenai perjanjian antara Badan Pengelola sementara dan PP Rumah Susun akan mengikat serta wajib dilaksanakan oleh seluruh penghuni Rumah Susun.

Disahkan di : Jakarta  
Pada tanggal :  
\_\_\_\_\_



**PEDOMAN PEMBUATAN  
ANGGARAN RUMAH TANGGA  
PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN**

**LAMPIRAN III  
KEPUTUSAN  
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT  
SELAKU  
KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN  
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
DAN PERMUKIMAN NASIONAL  
NOMOR : 06/KPTS/BKP4N/1995  
TANGGAL : 26 JUNI 1995  
tentang  
PEDOMAN PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN,  
ANGGARAN DASAR, DAN ANGGARAN  
RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN PENGHUNI  
RUMAH SUSUN**

**PEDOMAN PEMBUATAN  
ANGGARAN RUMAH TANGGA  
PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN**

**I. KEANGGOTAAN**

1. Yang menjadi anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah:
  - a. Subyek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli (termasuk guna sewa usaha) atau yang memanfaatkan Rumah Susun yang berkedudukan sebagai penghuni dilingkungan Rumah Susun tersebut.
  - b. Keanggotaan Perhimpunan Penghuni diwakili oleh kepala keluarga satuan Rumah Susun, dan mulai berlaku sejak penghuni telah tercatat dalam daftar penghuni rumah susun dan/atau telah berdomisili di lingkungan rumah susun sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.
  - c. Dalam hal kepala keluarga satuan rumah susun yang bersangkutan berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka anggota keluarga lainnya yang terdaftar dalam Perhimpunan Penghuni berhak mewakili kepala keluarga yang bersangkutan.
2. Keanggotaan Perhimpunan Penghuni berakhir bilamana :



- a. Penghuni pindah dan atau tidak berdomisili dilingkungan rumah susun yang bersangkutan;
- b. Ada pelimpahan hak penghunian kepada pihak lain atas dasar hubungan hukum tertentu.

## II. PENGURUS PERHIMPUNAN

1. Pengurus Perhimpunan Penghuni dipilih dari dan oleh anggota Perhimpunan Penghuni untuk masa bhakti 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatan.
2. Pengurus Perhimpunan Penghuni dipilih selama-lamanya untuk 2 (dua) periode pada jabatan yang sama.
3. Bagi anggota Pengurus yang telah 2 (dua) kali berturut-turut memangku jabatan, dapat dipilih untuk jabatan yang berbeda.
4. Pembagian tugas tiap-tiap anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni ditetapkan dalam Tata kerja Pengurus yang disahkan oleh Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni.
5. Pada menjelang akhir masa bhakti kepengurusan, Pengurus Perhimpunan Penghuni berkewajiban memberitahukan secara tertulis kepada Anggota Perhimpunan Penghuni mengenai berakhirnya masa bhakti tersebut, serta mempersiapkan Laporan Pertanggung jawaban yang akan disampaikan kepada Rapat Umum Perhimpunan Penghuni.
6. Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni berhenti karena:
  - a. atas permintaan sendiri;
  - b. meninggal dunia;
  - c. tidak lagi memiliki hak hunian dalam satuan Rumah Susun tersebut;
  - d. diberhentikan karena tindakan indisipliner;
  - e. menjalani hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti.
7. Pengisian lowongan antar waktu Pengurus Perhimpunan Penghuni disebabkan karena hal-hal sebagaimana dimaksud oleh butir 6(enam) tersebut, ditakukan oleh Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni.
8. Untuk mengisi lowongan antar waktu sebagaimana dimaksud dalam butir 7 (tujuh) itu, dapat diajukan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang calon.

## III. BADAN PENGELOLA

1. Badan Pengelola ditunjuk dan diberi tugas oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni;
2. Badan Pengelola bertanggung-jawab kepada Pengurus Perhimpunan Penghuni dalam Pelaksanaan Pengelolaan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
3. Pengurus Perhimpunan dapat memutuskan hubungan kerja secara sepihak apabila Badan Pengelola ternyata tidak mampu melaksanakan tugas-tugas yang diberikan oleh pengurus Perhimpunan Penghuni.
4. Badan Pengelola yang ditunjuk oleh pengurus Perhimpunan Penghuni harus berbadan hukum serta mampu secara profesional menangani pengelolaan Rumah Susun.
5. Ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan, Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni, akan diatur dalam ketentuan dan/atau perjanjian yang dibuat kemudian.
6. Tugas Badan Pengelola diatur dalam Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni.

## IV. MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT

1. Rapat pengurus Perhimpunan Penghuni dapat diadakan secara teratur sekurang-kurangnya 6 (bulan) sekali atau dapat dipanggil oleh seorang anggota Pengurus apabila dipandang perlu. Panggilan oleh seorang anggota pengurus harus dilakukan secara tertulis dan disampaikan kepada setiap anggota pengurus Perhimpunan Penghuni lainnya dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum rapat diadakan. Panggilan itu harus dicantumkan acara, tanggal, waktu, dan tempat rapat.
2. Apabila semua anggota Pengurus hadir, panggilan tertulis terlebih dahulu tidak disyaratkan.
3. Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan Penghuni atau tempat lain.
4. Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni dipimpin oleh Ketua Pengurus dan dalam hal ia tidak hadir atau berhalangan, salah seorang pengurus yang ditunjuk oleh Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni memimpin rapat tersebut.



5. Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan program kerja Pengurus serta merencanakan program kerja berikutnya.
6. Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni adalah sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat hanya jika sekurang-kurangnya dihadiri oleh 3 (tiga) orang pengurus Perhimpunan Penghuni.
7. Keputusan-keputusan Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni diambil berdasarkan persetujuan jumlah secara lebih dari separo pengurus yang hadir dalam rapat.
8. Berita Acara Rapat Pengurus dibuat oleh seseorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh ketua rapat untuk tujuan tersebut dan kemudian harus ditandatangani oleh ketua rapat dan salah satu anggota pengurus yang hadir dalam rapat untuk memastikan kelengkapan dan kebenaran berita acara rapat tersebut. Apabila berita acara rapat dibuat oleh Notaris, maka tandatangan ketua Rapat dan salah satu anggota pengurus tidak diisyaratkan.
9. Berita acara yang dibuat sesuai dengan ketentuan diatas, merupakan bukti sah bagi semua anggota pengurus dan untuk pihak ketiga mengenai keputusan yang diambil dalam rapat tersebut.
10. Salinan atau kutipan berita acara rapat pengurus Perhimpunan Penghuni harus dianggap sebagai salinan atau kutipan yang benar dan ditandatangani oleh semua anggota pengurus perhimpunan Penghuni, atau dikeluarkan oleh Notaris yang membuat berita acara tersebut.
11. Pengurus Perhimpunan Penghuni dapat mengambil keputusan-keputusan yang sah tanpa mengadakan rapat pengurus Perhimpunan Penghuni, asalkan seanggota Perhimpunan Penghuni telah diberitahu dengan semestinya mengenai naskah keputusan-keputusan yang akan diambil oleh Pengurus dan telah memberikan persetujuannya dengan menandatangani surat keputusan tersebut. Keputusan-keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam suatu rapat pengurus Perhimpunan Penghuni.

#### • RAPAT UMUM TAHUNAN

1. Rapat umum tahunan Perhimpunan Penghuni harus diadakan setahun sekali selambat-lambatnya pada akhir bulan (.....) setelah berakhirnya tahun buku Perhimpunan Penghuni, atau satu bulan setelah berakhirnya kepengurusan yang bersangkutan.
2. Dalam Rapat Umum Tahunan Perhimpunan Penghuni tersebut:
  - a. Pengurus Perhimpunan Penghuni memberikan laporan pertanggung-jawaban mengenai pengurusan dan administrasi keuangan selama tahun buku yang lalu.
  - b. Neraca tahun buku yang lalu yang telah diaudit oleh (.....) harus diajukan kepada rapat untuk mendapatkan persetujuan dan pengesahan.
  - c. Dibahas hal-hal lain yang seharusnya diajukan dalam Rapat Umum Tahunan Perhimpunan Penghuni sesuai dengan Anggaran Dasar.
3. Dengan lewatnya waktu sebagaimana diatur dalam Anggaran Rumah Tangga ini, maka tanpa diperlukan adanya pembuktian tentang hal atau alasan apapun, anggota Perhimpunan Penghuni atas usul sekurang-kurangnya 30 % ( tiga Puluh Persen ) dari seluruh Perhimpunan Penghuni dapat bertindak untuk melakukan atau menyelenggarakan Rapat Umum Tahunan Perhimpunan Penghuni.
4. Dalam hal suatu kepengurusan telah selesai dan dengan mengingat ketentuan tentang itu dalam Anggaran Rumah Tangga ini, maka penyelenggara wajib mengundang Pengurus lama untuk menyampaikan Pertanggungjawabannya, dan undangan yang dimaksud harus disampaikan secara tertulis dengan tanda terima surat sekurang-kurangnya 3 (tiga) hari kerja sebelum rapat tersebut diadakan.
5. Rapat Umum Tahunan perhimpunan Penghuni sepanjang telah memenuhi kuorum, dapat mengambil keputusan yang sah untuk menerima atau menolak pertanggungjawaban Pengurus Perhimpunan Penghuni.

- **RAPAT UMUM LUAR BIASA PERHIMPUNAN PENGHUNI.**

1. Rapat umum luar Biasa Perhimpunan Penghuni akan diadakan bilamana dipandang perlu oleh Pengurus berdasarkan keputusan Rapat Pengurus, atau atas permintaan secara tertulis dari paling sedikit 2/3 (dua per tiga) dari seluruh anggota Perhimpunan Penghuni, dengan menyebutkan tanggal, tempat rapat tersebut akan diadakan. Rapat itu harus diadakan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permintaan dari para anggota tersebut kepada Pengurus Perhimpunan Penghuni.
2. Pengurus perhimpunan Penghuni harus menentukan waktu untuk penyelenggaraan rapat tersebut dan memberitahukan kepada seluruh anggota Perhimpunan Penghuni mengenai akan diadakannya Rapat Umum Luar Biasa Perhimpunan Penghuni dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal permintaan dari anggota Perhimpunan Penghuni yang meminta diadakannya rapat tersebut.
3. Apabila Pengurus Perhimpunan Penghuni tidak memanggil rapat tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diterimanya permintaan tertulis tersebut, maka anggota Perhimpunan Penghuni yang menandatangani permintaan tersebut atas biaya Perhimpunan Penghuni, dengan memperhatikan secara seksama ketentuan-ketentuan dalam anggaran dasar. Rapat yang dimaksud akan dipimpin oleh Ketua rapat yang dipilih dari mereka yang hadir asalkan setiap dan segala persyaratan dalam anggaran dasar yang berkenaan dengan pokok pembahasan, pemberitahuan, quorum dan pengambilan suara telah dipenuhi dengan baik. Semua keputusan dalam rapat tersebut adalah sah mengikat.

- **TEMPAT DAN PANGGILAN RAPAT UMUM**

1. Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar, rapat-rapat Umum Perhimpunan Penghuni harus diadakan sedapat mungkin pada waktu dan ditempat kedudukan perhimpunan Penghuni atau tempat lain yang ditentukan oleh Pengurus.

2. Panggilan untuk Rapat Umum Perhimpunan Penghuni harus dilakukan secara tertulis, ditandatangani oleh pihak yang memanggil rapat tersebut, dan disampaikan kepada para anggota Perhimpunan Penghuni dalam waktu tidak kurang dari 14 (empat belas) hari sebelum rapat tersebut diadakan.
3. Panggilan rapat umum harus menyebutkan tempat, tanggal, waktu maupun acara rapat. Panggilan Rapat Umum Tahunan Perhimpunan Penghuni harus disertai salinan neraca dari tahun buku yang lalu dan pemberitahuan bahwa aslinya telah tersedia untuk diperiksa oleh para anggota Perhimpunan Penghuni di Sekretariat, sejak tanggal panggilan untuk rapat sampai 7 (tujuh) hari sebelum Rapat Umum Tahunan dilaksanakan.
4. Rapat dapat mempertimbangkan hal-hal yang tidak tercantum dalam acara rapat, asalkan semua mereka yang hadir menyetujuinya.
5. Usul-usul tambahan dari para anggota Perhimpunan Penghuni harus dimasukkan dalam acara rapat jika usul yang bersangkutan telah diajukan secara tertulis kepada Pengurus oleh anggota Perhimpunan Penghuni yang mewakili sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah seluruh anggota Perhimpunan Penghuni dan telah diterimanya oleh Pengurus selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum tanggal rapat.

- **KETUA RAPAT UMUM**

1. Kecuali ditetapkan lain dalam Anggaran Dasar, maka semua rapat umum Perhimpunan Penghuni harus diketuai oleh Ketua Pengurus Perhimpunan Penghuni. Dalam hal Ketua Pengurus tidak hadir atau berhalangan, rapat dipimpin oleh anggota Pengurus yang lain yang ditunjuk oleh Rapat.
2. Berita acara rapat harus dibuat oleh seorang yang hadir dan ditunjuk oleh Ketua Rapat, serta ditandatangani oleh Ketua Rapat dan salah seorang anggota Perhimpunan Penghuni yang hadir dan ditunjuk untuk maksud tersebut oleh rapat. Dalam hal berita acara rapat dibuat oleh Notaris, tanda tangan demikian tidak diisyaratkan. Berita Acara rapat seperti itu merupakan bukti sah dari semua keputusan-keputusan yang diambil dalam rapat dan semua peristiwa yang terjadi dalam rapat dimaksud.



#### • HAK SUARA DALAM RAPAT UMUM.

1. Dalam hal Perhimpunan Penghuni memerlukan untuk memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, maka setiap pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).
2. Dalam hal Perhimpunan Penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian Rumah Susun, maka setiap pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara. Pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.

#### • QUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN.

1. Rapat-rapat Umum Perhimpunan Penghuni sesuai dengan Anggaran Dasar adalah sah apabila dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2/3 (dua pertiga) dari jumlah seluruh anggota Perhimpunan Penghuni, kecuali jika ditentukan lain dalam Anggaran Dasar.
2. Pengambilan putusan pada azasnya dilakukan berdasarkan suara setuju lebih dari 2/3 (dua pertiga) yang hadir.
3. Apabila telah dua kali rapat belum mencapai quorum (yang hadir kurang dari 2/3), maka rapat dapat berlangsung, dan hasil rapat harus diberikan kepada semua anggota dan sahnyanya keputusan rapat dapat berlaku sah jika telah mendapat persetujuan 2/3 dari seluruh jumlah anggota.

### V. KEUANGAN.

#### A. PEMBIAYAAN PENGELOLAAN DIPEROLEH DARI:

1. Iuran Pengelolaan (service charge) yang berasal dari anggota Perhimpunan Penghuni, sesuai dengan ketentuan Pasal 61 ayat 2 butir b. Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun.
2. Pengelolaan asset lingkungan Rumah Susun yang berasal dari Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun, baik berupa barang-barang bergerak maupun barang-barang yang tidak bergerak serta jasa-jasa lainnya.

3. Pendapatan hasil bersih perolehan Perhimpunan Penghuni atau usaha-usaha pengelolaan dan atau perusahaan yang dimiliki/didirikan dana atau hasil kerjasama dengan Badan Pengelola.
4. Tagihan atas seluruh tunggakan yang dapat dikumpulkan dari biaya pemeliharaan lingkungan yang sebelumnya terbentuknya Perhimpunan Penghuni yang dipungut oleh Penyelenggara Pembangunan.
5. Hasil bersih dari adanya peralihan hak atas satuan rumah susun dan pendaftaran anggota Perhimpunan Penghuni sesuai dengan ketentuan Anggaran Rumah Tangga.
6. Sumber-sumber lain sepanjang tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni.

#### B. HAL-HAL YANG BERKAITAN DENGAN KEUANGAN.

1. Perhimpunan Penghuni sebagai Badan Hukum diwajibkan untuk membuka rekening pada bank-bank yang ditentukan oleh Perhimpunan Penghuni.
2. Penanda tangan surat-surat berharga dilakukan oleh 2 (dua) 3 (tiga) orang pengurus perhimpunan penghuni yang diberi kuasa.
3. Semua dana yang tidak langsung digunakan, kecuali kas kecil dan biaya operasional wajib disimpan di Bank pada rekening dinas Perhimpunan Penghuni dan dengan alasan apapun tidak boleh disimpan atas nama dan atau pada rekening pribadi Pengurus Perhimpunan Penghuni.
4. Penggunaan dan pemakaian keuangan Perhimpunan Penghuni berikut pertanggungjawaban harus sesuai dengan program yang telah disahkan oleh rapat umum Perhimpunan Penghuni.
5. Semua masukan dan pengeluaran harus dibukukan secara tertib berdasarkan sistem pembukuan yang berlaku, dan pada setiap akhir Tahun Buku harus dibuat Neraca Keuangan untuk diteruskan kepada Perhimpunan Penghuni.
6. Tahun Buku Perhimpunan Penghuni dimulai pada tanggal 1 Januari dan berakhir pada tanggal 31 Desember tahun yang sama. Setiap tahun pada tanggal 31 Desember tahun yang sama, buku-buku Perhimpunan Penghuni harus ditutup.

Buku Perhimpunan Penghuni ditutup untuk pertama kalinya pada tanggal 31 Desember 199....

## VI. PERALIHAN DAN PENYERAHAN HAK PENGGUNAAN RUMAH SUSUN.

1. Penghuni baru yang menerima penyerahan penggunaan satuan rumah susun baik sebagian atau seluruhnya, harus tercantum dengan tegas beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya dalam satu akta yang dibuat dihadapan Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ).
2. Setiap akta penyerahan sebagaimana disebut diatas, harus didaftarkan pada Perhimpunan Penghuni dengan menggunakan formulir pendaftaran yang disediakan oleh Perhimpunan Penghuni.
3. Untuk pendaftaran akta sebagaimana disebut diatas, maka penghuni/pemilik baru wajib memenuhi ketentuan-ketentuan pendaftaran sebagai berikut:
  - a. Membawa asli beserta 1 (satu) fotocopy Sertifikat Hak Milik satuan Rumah Susun;
  - b. Membawa asli beserta 1 (satu) fotocopy Akta-Beli PPAT antara penghuni dengan pemilik baru;
  - c. Menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai anggota Perhimpunan Penghuni sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar;
  - d. Menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan atau tanda bukti pembayaran pajak lainnya yang berkaitan dengan obyek satuan rumah susun yang diserahkan atau dialihkan penggunaannya;
  - e. Menyetor biaya pendaftaran ke rekening Perhimpunan Penghuni pada Bank yang ditunjuk sebesar .....%..... atau sekecil-kecilnya sebesar Rp. .... (ditentukan dalam perhimpunan penghuni).
4. Penghuni atau penyewa yang mengambil manfaat Rumah Susun harus mendaftarkan surat-surat Perjanjian Sewa - Menyewa yang dibuat baik noteriell maupun dibawah tangan, atau

kwitansinya kepada Perhimpunan Penghuni untuk mendaftarkan dalam Buku Daftar yang disediakan untuk itu.

5. Untuk mendaftarkan hal seperti tersebut di atas, maka penghuni atau yang menerima manfaat wajib :
  - a. membawa asli surat-surat yang berkenan serta menyerahkan foto copynya kepada Perhimpunan Penghuni.
  - b. membayar biaya pendaftaran kepada Perhimpunan Penghuni sebesar ..... % dari nilai transaksi atau sekurang-kurangnya Rp ..... (.....);
  - c. apabila surat Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut dibuat dibawah tangan, maka harus didaftarkan dan atau dilegalisir oleh notaris.

## VII. PERPANJANGAN HAK ATAS TANAH.

1. Satu tahun sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan Atas Tanah bersama, maka anggota Perhimpunan Penghuni harus memberitahukan secara tertulis kepada Pengurus Perhimpunan Penghuni untuk diajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah dimaksud.
2. Permohonan perpanjangan hak guna bangunan melalui Perhimpunan Penghuni baru dapat dilayani apabila yang bersangkutan telah memenuhi segala kelengkapan yang diperlukan serta memenuhi segala kewajiban keuangan maupun kewajiban lainnya.
3. Semua biaya yang timbul sebagai akibat dari adanya perpanjangan hak dimaksud, menjadi beban yang harus dibayar oleh pemilik atau penghuni yang mengajukan permohonan tersebut.
4. Setiap permohonan perpanjangan hak yang telah memenuhi syarat, akan disetujui dan diusulkan oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni untuk diteruskan proses perpanjangannya kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## VIII.HARTA KEKAYAAN PERHIMPUNAN PENGHUNI

Harta kekayaan Perhimpunan Penghuni sebagaimana ditetapkan dalam anggaran dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

## IX. TATA TERTIB PENGHUNIAN

1. Setiap penghuni yang memiliki, memakai, menyewa beli, atau yang memanfaatkan Rumah Susun wajib mentaati Tata Tertib Penghunan serta Peraturan Khusus lainnya yang dibuat oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni atau Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni.
2. Tata Tertib Penghunan yang selama ini telah berlaku di Perhimpunan Penghuni sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Penyelenggara Pembangunan, masih tetap berlaku sebelum diubah atau dicabut.
3. Setiap penghuni, pemakai, penyewa, penyewa pembeli, atau yang memanfaatkan satuan rumah susun wajib menggunakan satuan rumah susun dimaksud sesuai dengan peruntukannya sebagai tempat hunian.
4. Setiap penghuni, pemilik, pemakai, penyewa, penyewa pembeli atau pemanfaat satuan rumah susun berhak menggunakan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama sesuai dengan sifat peruntukannya untuk kepentingan bersama dan tidak diperbolehkan monopoli sebagian atau seluruhnya untuk kepentingan pribadi.
5. Tata Tertib Penghunan selengkapannya akan diatur dalam Peraturan khusus yang diterbitkan oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni atau Badan Pengelola yang disetujui oleh pengurus Perhimpunan Penghuni.

## X. LARANGAN-LARANGAN

Setiap penghuni yang memiliki, memakai, menyewa beli, atau memanfaatkan satuan Rumah Susun dilarang:

- a. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungan rumah susun;
- b. Menjadikan rumah susun sebagai tempat yang bertentangan dengan kesusilaan, norma-norma agama, dan adat istiadat, serta segala tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Merubah peruntukan satuan rumah susun dari peruntukan hunian menjadi bukan hunian.

- d. Menanabahi bangunan diluar rumah susun baik untuk kepentingan pribadi, kepentingan tetangga, dan atau kepentingan bersama tanpa persetujuan tertulis yang sah dari Pengurus Perhimpunan Penghuni.
- e. Mengambil manfaat secara tidak sah atas nilai aliran atau sambungan listrik, air bersih (PAM), Gas Bumi (Gas Negara), saluran telpon pribadi maupun saluran telpon umum;
- f. Menjadikan teras, tangga, gang (ruang untuk blok), ruang umum, taman halaman lantai dasar, sebagian atau seluruhnya untuk kepentingan diri pribadi tanpa persetujuan tertulis yang sah dari Pengurus Perhimpunan Penghuni.
- g. Memelihara hewan peliharaan yang mengganggu ketertiban umum, kenyamanan dan keserasian seperti anjing, ayam, burung, dan sebagainya.
- h. Memagari halaman tanah lantai dasar dan mengakui tanah lantai dasar sebagai milik pribadinya, termasuk mengunci pintu ke halaman/tanah lantai dasar tersebut;
- i. Menutup bagian ruangan jalan tangga darurat;
- j. Mengubah bentuk satuan rumah susun tanpa mendapat persetujuan tertulis dari Pengurus Perhimpunan Penghuni sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

## XI. TATA TERTIB PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN.

1. Perhimpunan Penghuni untuk senantiasa menjaga kesinambungan kepemilikan satuan rumah susun dengan mendaftarkan setiap penghuni dan mencatat setiap pengalihan/pengoperan setiap hak milik atas satuan rumah susun dan juga pengalihan/pengoperan hal hunian atas setiap satuan rumah susun.
2. Perhimpunan Penghuni berhak untuk menolak pendaftaran Akta Peralihan hak milik atas satuan rumah susun atau peralihan hak pemanfaatan hunian atas satuan rumah susun yang tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan.
3. Perhimpunan Penghuni berhak memberikan bantuan pengosongan atas suatu satuan rumah susun yang pengalihannya didasari oleh suatu transaksi yang sah menurut ketentuan hukum yang berlaku dan telah didaftarkan kepada Perhimpunan Penghuni juga berhak untuk meminta bantuan aparat penegak hukum/pihak yang berwajib untuk mengosongkan satuan rumah susun tersebut bila pihak yang berkepentingan



- meminta bantuan Perhimpunan Penghuni untuk mengosongkan satuan rumah susun tersebut.
4. Penghuni hanya berhak menguasai ruang satuan rumah susun yang merupakan batas kepemilikannya, sedangkan bagian bersama, Benda Bersama, dan Tanah bersama dikelola oleh Perhimpunan Penghuni.
  5. Pemindahan hak milik karena hubungan hukum tertentu atas satuan rumah susun dan pendaftaran pengalihan haknya kepada Aparat Badan Pertanahan Nasional diwilayahnya, harus melampirkan :
    - a. Akta PPAT atau Berita Acara Lelang dari Kantor Lelang Negara;
    - b. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
    - c. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang telah dilegalisir oleh Pengurus Perhimpunan Penghuni;
    - d. Surat-surat lain yang diperlukan untuk pemindahan hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  6. Peralihan hak karena pewarisan, persyaratannya sama dengan butir 5 tersebut diatas, kecuali huruf a (akta PPAT dan atau Berita Acara dari Kantor Lelang Negara) diganti dengan surat keterangan pewaris dan keterangan waris atau fatwa waris atau keputusan hakim mengenai pewarisan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## XII. PERBAIKAN KERUSAKAN-KERUSAKAN

1. Segala kerusakan bangunan-bangunan dan Bagian Bersama yang bersifat struktur dan atau pekerjaan besar yang memerlukan perhitungan atau sifat teknis serta tidak dapat ditanggulangi oleh Perhimpunan Penghuni, diusahakan untuk tetap dapat ditanggulangi dan ditanggung oleh Perhimpunan Penghuni.
2. Segala kerusakan bangunan-bangunan dan Bagian Bersama serta Benda Bersama yang terjadi karena kesalahan, penyimpangan ketentuan teknis dan administratif dari ketentuan perundang-undangan seperti dimaksud pada Pasal 6 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 juncto Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tetap harus dimin-

takan pertanggungjawaban Penyelenggara Pembangunan sebatas kewajibannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

3. Pemilik, Penghuni, penyewa, penyewa beli, dan atau yang memanfaatkan status rumah susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangannya terhadap Perhimpunan Penghuni dan Penyelenggara Pembangunan berhak mendapat pelayanan perbaikan kerusakan umum.  
Pelayanan perbaikan kerusakan umum akan diatur lebih rinci dan ditetapkan dalam Peraturan Khusus Perhimpunan Penghuni.
4. Biaya pelayanan perbaikan kerusakan umum ini dipikul oleh Perhimpunan Penghuni dengan memperhatikan keadaan keuangan/kemampuan/urutan prioritas dan kepentingan umum yang lebih besar.

## XIII. PEMBINAAN, PENGAWASAN, DAN MASA PENGELOLAAN SEMENTARA

1. Pembinaan, pengawasan dan pengendalian dilakukan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, sesuai dengan ketentuan Pasal 76 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.
2. Bitamana kegiatan pembinaan, pengendalian, dan pengawasan belum berjalan sebagaimana diharapkan oleh Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni maka tugas pemeriksaan dan pengawasan dipegang oleh Penyelenggara Pembangunan.
3. Selama masa transisi, dalam hal baik praktek pembinaan, pengawasan, dan pengendalian maupun pengelolaan belum berjalan sebagaimana dimaksud oleh Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni, maka Penyelenggara Pembangunan selaku Pengurus Sementara bertindak dan atau berkewajiban mengelola Rumah Susun dengan biaya dari Anggaran Penyelenggara Pembangunan sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal serah terima rumah susun kepada masing-masing pemilik dan atau penghuni.
4. Perhimpunan Penghuni yang telah terbentuk secara definitif mempersiapkan pengelolaan selanjutnya menuju pengelolaan yang mandiri oleh Perhimpunan Penghuni.

#### XIV. SANKSI

1. Barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 61 ayat (2) dan ayat (3) peraturan Pemerintah diancam dengan pidana kurungan sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun dan atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).
2. Barang siapa melanggar ketentuan dalam butir 1 (satu) angka XIV ini, dianggap sebagai melakukan pelanggaran.

#### XV. ATURAN PENUTUP.

1. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni merupakan pedoman pokok Organisasi Perhimpunan Penghuni dalam Pengelolaan Rumah Susun.
2. Aturan dan ketentuan yang belum tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni akan diatur lebih lanjut dalam peraturan Khusus Perhimpunan Penghuni dan merupakan aturan yang sah dan mengikat menurut hukum.
3. Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni ini mulai berlaku sejak disahkan.

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT  
SELAKU  
KETUA BADAN KEBJAKSANAAN DAN  
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN  
NASIONAL

Ir. AKBAR TANDJUNG

#### CONTOH

#### ANGGARAN RUMAH TANGGA

#### PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN

LAMPIRAN IV  
KEPUTUSAN  
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT  
SELAKU  
KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN  
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
DAN PERMUKIMAN NASIONAL  
NOMOR : 06/KPTS/BKP4N/1995  
TANGGAL : 26 JUNI 1995  
tentang  
PEDOMAN PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN,  
ANGGARAN DASAR, DAN ANGGARAN  
RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN PENGHUNI  
RUMAH SUSUN.

**ANGGARAN RUMAH TANGGA  
PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN**

**BAB I  
KEANGGOTAAN**

**Pasal 1**

Yang menjadi anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ("PP XX") adalah :

1. Subyek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli (termasuk sewa guna usaha) atau yang memanfaatkan Rumah Susun yang berkedudukan sebagai penghuni di Rumah Susun.
2. Keanggotaan PP Rumah Susun diwakili oleh kepala keluarga satuan rumah susun, dan mulai berlaku sejak penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini telah tercatat dalam daftar penghuni Rumah Susun dan atau telah berdomisili di Rumah Susun sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.
3. Dalam hal kepala keluarga satuan rumah susun yang bersangkutan berhalangan, hal mana tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka anggota keluarga lainnya yang terdaftar dalam PP Rumah Susun berhak mewakili kepala keluarga bersangkutan.

**Pasal 2**

Keanggotaan PP Rumah Susun berakhir bilamana :

1. Penghuni pindah dari atau tidak berdomisili di Rumah Susun.
2. Ada pelimpahan hak penghunian kepada pihak lain atas dasar hubungan hukum tertentu.

**BAB II  
PENGURUS PERHIMPUNAN**

**Pasal 3**

1. Pengurus PP Rumah Susun dipilih dari dan oleh Anggota PP Rumah Susun untuk masa bhakti 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal pengangkatan.
2. Pengurus PP Rumah Susun dipilih selama-lamanya untuk 2 (dua) periode pada jabatan yang sama.
3. Bagi anggota pengurus yang telah 2 (dua) kali berturut-turut memegang jabatan, dapat dipilih untuk jabatan yang berbeda.

**Pasal 4**

Pembagian tugas tiap-tiap anggota Pengurus PP Rumah Susun ditetapkan dalam Tata Kerja Pengurus yang disahkan oleh Rapat Pengurus PP Rumah Susun.

**Pasal 5**

Pada menjelang akhir masa bhakti kepengurusan, PP Pengurus Rumah Susun berkewajiban memberitahukan secara tertulis kepada Anggota PP Rumah Susun mengenai berakhirnya masa bhakti tersebut, serta mempersiapkan Laporan Pertanggungjawaban yang akan disampaikan kepada Rapat Umum PP Rumah Susun.

**Pasal 6**

1. Anggota Pengurus PP Rumah Susun berhenti karena:
  - a. Atas permintaan sendiri.



- b. Meninggal dunia.
- c. Tidak lagi memiliki hak hunian dalam satuan Rumah Susun.
- d. Diberhentikan karena tindakan indisipliner.
- e. menjalani hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

- 2. Pengisian lowongan antar waktu pengurus PP Rumah Susun yang disebabkan karena hal-hal sebagaimana dimaksudkan dalam ayat 1 Pasal ini, dilakukan oleh Rapat Pengurus PP Rumah Susun.
- 3. Untuk mengisi lowongan antar waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 2 Pasal ini, dapat diajukan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang calon.

### BAB III BADAN PENGELOLA

#### Pasal 7

- 1. Badan Pengelola ditunjuk dan diberi tugas oleh Pengurus PP Rumah Susun.
- 2. Badan Pengelola bertanggungjawab kepada Pengurus PP Rumah Susun dalam pelaksanaan pengelolaan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- 3. Sesuai dengan ketentuan ayat 1 Pasal ini, PP Rumah susun dapat memutuskan hubungan kerja secara sepihak apabila Badan pengelola ternyata tidak mampu melaksanakan tugas-tugas yang diberikan oleh Pengurus PP Rumah Susun.
- 4. Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Pengurus PP Rumah Susun harus berbadan hukum serta mampu secara profesional menangani pengelolaan Rumah Susun.
- 5. Ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Pengurus PP Rumah Susun, akan diatur dalam ketentuan dan atau perjanjian-perjanjian yang dibuat kemudian.

#### Pasal 8

Badan Pengelola mempunyai tugas sebagai mana telah diatur dalam Pasal 20 Anggaran Dasar PP Rumah Susun.

## BAB V MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT

### Pasal 9

#### Rapat Pengurus PP Rumah Susun

- 1. Rapat Pengurus PP Rumah Susun dapat diadakan secara teratur sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sekali atau dapat dipanggil oleh seorang anggota Pengurus apabila dipandang perlu. Panggilan oleh seorang anggota Pengurus harus dilakukan secara tertulis dan disampaikan kepada setiap anggota Pengurus PP Rumah Susun lainnya dalam waktu sekurang-kurangnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum rapat diadakan. Panggilan itu harus mencantumkan acara, tanggal, waktu, dan tempat rapat.
- 2. Apabila semua anggota pengurus hadir, panggilan tertulis terlebih dahulu tidak disyaratkan.
- 3. Rapat Pengurus PP Rumah Susun diadakan ditempat kedudukan PP Rumah Susun atau tempat lain di wilayah Daerah Rumah tersebut dibangun.
- 4. Rapat Pengurus PP Rumah Susun dipimpin oleh Ketua Pengurus PP Rumah Susun dan dalam hal ia tidak hadir atau berhalangan, salah seorang pengurus yang ditunjuk oleh Rapat Pengurus PP Rumah Susun memimpin rapat tersebut.
- 5. Rapat Pengurus PP Rumah Susun berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan program kerja Pengurus serta merencanakan program kerja berikutnya.
- 6. Rapat Pengurus PP Rumah Susun adalah sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat hanya jika, sekurang-kurangnya dihadiri oleh 3 (tiga) orang Pengurus PP Rumah Susun.
- 7. Keputusan-keputusan Rapat Pengurus PP Rumah Susun harus diambil berdasarkan persetujuan jumlah suara lebih dari separuh Pengurus yang hadir dalam rapat.
- 8. Berita acara rapat Pengurus PP Rumah Susun dibuat oleh seseorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh ketua rapat untuk tujuan tersebut dan kemudian harus ditandatangani oleh ketua rapat dan salah satu anggota Pengurus yang hadir dalam rapat untuk memastikan kelengkapan dan kebenaran berita acara tersebut. Apabila berita acara rapat dibuat oleh Notaris, maka tanda tangan ketua rapat dan salah satu anggota Pengurus tidak disyaratkan.

9. Berita acara yang dibuat sesuai dengan ketentuan di atas, merupakan bukti sah bagi semua anggota Pengurus PP Rumah Susun dan untuk pihak ketiga mengenai keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat tersebut.
10. Salinan atau kutipan berita acara Rapat Pengurus PP Rumah Susun harus dianggap sebagai salinan atau kutipan yang benar dan ditandatangani oleh semua anggota Pengurus PP Rumah Susun, atau dikeluarkan oleh Notaris yang membuat berita acara tersebut.
11. Pengurus PP Rumah Susun dapat mengambil keputusan-keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Pengurus PP Rumah Susun, asalkan setiap anggota PP Rumah Susun telah diberitahu dengan semestinya mengenai naskah keputusan-keputusan yang akan diambil oleh Pengurus dan telah memberikan persetujuannya dengan menandatangani surat keputusan tersebut. Keputusan-keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam suatu Rapat Pengurus PP Rumah Susun.

#### Pasal 10

##### Rapat Umum Tahunan PP Rumah Susun

1. Rapat Umum Tahunan PP Rumah Susun harus diadakan setahun sekali selambat-lambatnya pada akhir bulan (Desember) setelah berakhirnya tahun buku PP Rumah Susun, atau 1 (satu) bulan setelah berakhirnya kepengurusan yang bersangkutan.
2. Dalam Rapat Umum Tahunan PP Rumah Susun tersebut:
  - a. Pengurusan PP Rumah Susun harus memberikan laporan pertanggung-jawaban mengenai pengurusan PP Rumah Susun dan administrasi keuangan selama tahun buku yang lalu;
  - b. Neraca tahun buku yang lalu yang telah diaudit oleh (Akuntan) harus diajukan kepada rapat untuk mendapatkan persetujuan dan pengesahan;
  - c. Dibahas hal-hal lain yang seharusnya diajukan dalam Rapat Umum Tahunan PP Rumah Susun sesuai dengan Anggaran Dasar PP Rumah Susun.
3. Dengan lewatnya waktu sebagaimana ketentuan ayat 1 pasal 10 Anggaran Rumah Tangga ini, maka tanpa diperlukan adanya pembuktian tentang hal atau alasan apapun, anggota PP Rumah Susun

atas usul sekurang-kurangnya 30 % (tiga puluh persen) dari seluruh anggota PP Rumah susun dapat bertindak untuk melakukan atau menyelenggarakan Rapat Umum Tahunan PP Rumah Susun.

4. Dalam hal suatu kepengurusan telah selesai dan dengan mengingat ketentuan ayat 3 Pasal ini, maka penyelenggara wajib mengundang Pengurus lama untuk menyampaikan Laporan Pertanggungjawabannya, dan undangan dimaksud harus disampaikan secara tertulis dengan tanda terima surat sekurang-kurangnya 3 (tiga) hari kerja sebelum rapat tersebut diadakan.
5. Rapat Umum Tahunan PP Rumah Susun sepanjang telah memenuhi kuorum, dapat mengambil keputusan yang sah untuk menerima atau menolak pertanggungjawaban pengurus PP Rumah Susun.

#### Pasal 11

##### Rapat Umum Luar Biasa PP Rumah Susun

1. Rapat Umum Luar Biasa PP Rumah Susun akan diadakan bilamana dipandang perlu oleh Pengurus PP Rumah Susun berdasarkan keputusan Rapat Pengurus PP Rumah Susun atau atas permintaan secara tertulis dari paling sedikit 2/3 (dua pertiga) dari seluruh anggota PP Rumah Susun, dengan menyebutkan tanggal, dan tempat Rapat tersebut akan diadakan. Rapat tersebut harus diadakan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permintaan dari para anggota tersebut kepada Pengurus PP Rumah Susun.
2. Pengurus PP Rumah Susun harus menentukan waktu untuk penyelenggaraan rapat tersebut, dan memberitahukan kepada seluruh anggota PP Rumah Susun mengenai akan diadakannya Rapat Umum Luar Biasa PP Rumah Susun dalam waktu tidak lebih dari 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal permintaan dari anggota PP Rumah Susun yang meminta diadakannya rapat.
3. Apabila Pengurus PP Rumah Susun tidak memanggil rapat tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diterimanya permintaan tertulis tersebut, maka para anggota PP Rumah Susun yang menandatangani permintaan tersebut berhak untuk memanggil sendiri rapat tersebut atas biaya PP Rumah Susun, dengan memperhatikan secara seksama ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar PP Rumah Susun. Rapat tersebut akan dipimpin oleh ketua rapat yang dipilih dari mereka yang hadir, asalkan setiap dan semua persyaratan dalam Anggaran Dasar PP Rumah Susun berkenaan dengan pokok pembahasan, pemberitahuan, kuorum dan pengambilan suara telah dipenuhi de-

ngan baik. Segala keputusan dalam rapat tersebut adalah sah dan mengikat.

#### Pasal 12

##### Tempat Dan Panggilan Rapat Umum PP Rumah Susun

1. Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar PP Rumah Susun, Rapat-rapat Umum PP Rumah Susun harus diadakan pada waktu dan di tempat kedudukan PP Rumah Susun atau di tempat lain dalam Wilayah Daerah dimana Rumah Susun tersebut dibangun yang ditentukan oleh Pengurus.
2. Panggilan untuk Rapat Umum PP Rumah Susun harus dilakukan secara tertulis, ditandatangani oleh pihak yang memanggil rapat tersebut, dan disampaikan kepada para anggota PP Rumah Susun dalam waktu tidak kurang dari 14 (belas) hari sebelum Rapat tersebut diadakan.
3. Panggilan tersebut harus menyebutkan tempat, tanggal, waktu maupun acara rapat. Panggilan untuk Rapat Umum Tahunan PP Rumah Susun harus disertai dengan salinan neraca dari tahun buku yang lalu dan pemberitahuan bahwa aslinya telah tersedia untuk diperiksa oleh para anggota PP Rumah Susun di sekretariat PP Rumah Susun sejak tanggal panggilan untuk rapat sampai 7 (tujuh) hari sebelum Rapat Umum Tahunan PP Rumah Susun yang bersangkutan.
4. Rapat dapat mempertimbangkan hal-hal yang tidak tercantum dalam acara rapat, asalkan semua mereka yang hadir menyetujuinya.
5. Usul-usul tambahan dari para anggota PP Rumah Susun harus dimasukkan dalam acara rapat jika usul yang bersangkutan telah diajukan secara tertulis kepada Pengurus oleh anggota PP Rumah Susun yang mewakili sekurang-kurangnya 2/3 (dua per tiga) dari jumlah seluruh anggota PP Rumah Susun dan telah diterima oleh Pengurus selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum tanggal rapat.

#### Pasal 13

##### Ketua Rapat Umum PP Rumah Susun

1. Kecuali ditetapkan lain dalam Anggaran Dasar, maka semua Rapat Umum PP Rumah Susun harus diketuai oleh Ketua Pengurus PP Rumah Susun. Dalam hal Ketua Pengurus PP Rumah Susun tidak hadir atau berhalangan, rapat dipimpin oleh anggota Pengurus yang lain yang ditunjuk oleh rapat.

2. Berita acara harus dibuat oleh seorang yang hadir dan ditunjuk oleh Ketua Rapat, dan harus ditandatangani oleh Ketua Rapat dan salah seorang anggota PP Rumah Susun yang hadir yang ditunjuk untuk maksud tersebut oleh rapat. Dalam hal berita acara dibuat oleh Notaris, tandatangan demikian tidak disyaratkan. Berita acara seperti itu merupakan bukti sah dari semua keputusan-keputusan yang diambil dalam rapat dan semua peristiwa yang terjadi dalam rapat dimaksud.

#### Pasal 14

##### Hak Suara Dalam Rapat Umum PP Rumah Susun

1. Dalam hal PP Rumah Susun memerlukan untuk memutuskan sesuatu yang menyangkut penilikan dan pengelolaan Rumah Susun, maka setiap pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).
2. Dalam hal PP Rumah Susun memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian Rumah Susun, maka setiap pemilik hak yang sah atas satuan rumah susun Rumah Susun diwakili oleh satu suara.

#### Pasal 15

##### Kuorum Dan Pengambilan Keputusan

1. Rapat-rapat Umum PP Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 butir 1 dan 2 Anggaran Dasar PP Rumah Susun adalah sah apabila dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2/3 (dua per tiga) dari jumlah seluruh anggota PP Rumah Susun, kecuali jika ditentukan lain dalam Anggaran Dasar PP Rumah Susun.
2. Pengambilan putusan pada dasarnya dilakukan berdasarkan suara setuju lebih dari dua pertiga (2/3) yang hadir.

### BAB VI KEUANGAN

#### Pasal 16

Pembiayaan pengelolaan Rumah Susun, diperoleh dari:



1. Iuran Pengelolaan (Service Charge) yang berasal dari Anggota PP Rumah Susun sesuai dengan Pasal 61 ayat 2 butir b Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.
2. Pengelolaan asset lingkungan Rumah Susun yang berasal dari Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun, baik berupa barang-barang bergerak maupun barang-barang yang tidak bergerak serta jasa-jasa lainnya.
3. Pendapatan hasil bersih perolehan PP Rumah Susun atau usaha-usaha pengelolaan dan atau perusahaan yang dimiliki/didirikan dan atau hasil kerjasama dengan Badan Pengelola.
4. Tagihan atas seluruh tunggakan yang dapat dikumpulkan dari biaya pemeliharaan lingkungan yang sebelum terbentuknya PP Rumah Susun dipungut oleh Penyelenggara Pembangunan.
5. Hasil bersih dari penerapan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dan 24 Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.
6. Sumber-sumber lain sepanjang tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun (antara lain iuran renovasi/perbaikan, simpanan wajib anggota)

#### Pasal 17

1. PP Rumah Susun sebagai Badan Hukum diwajibkan untuk membuka rekening pada bank-bank yang ditentukan oleh Pengurus PP Rumah Susun.
2. Penandatanganan surat-surat berharga dilakukan oleh 2 (dua) dari 3 (tiga) orang Pengurus PP Rumah Susun yang diberi kuasa.

#### Pasal 18

Semua dana yang tidak akan digunakan langsung, kecuali kas kecil dan biaya operasional, wajib disimpan di bank pada rekening dinas PP Rumah Susun, dan dengan alasan apapun tidak boleh disimpan atas nama dan atau pada rekening pribadi Pengurus PP Rumah Susun.

#### Pasal 19

Penggunaan dan pemakaian keuangan PP Rumah Susun berikut pertanggungjawabannya harus sesuai dengan program yang telah disahkan oleh Rapat Umum PP Rumah Susun.

#### Pasal 20

Semua pemasukan dan pengeluaran PP Rumah Susun harus dibukukan secara tertib berdasarkan sistem pembukuan yang berlaku, dan pada setiap akhir Tahun Buku harus dibuatkan Neraca Keuangan untuk diteruskan kepada Anggota PP Rumah Susun.

#### Pasal 21

Tahun buku PP Rumah Susun dimulai pada tanggal 1 Januari dan berakhir pada tanggal 31 Desember tahun yang sama. Setiap tahun pada tanggal 31 Desember tahun yang sama, buku-buku PP Rumah Susun harus ditutup. Buku PP ditutup untuk pertama kalinya pada tanggal 31 Desember 199\_.

### BAB VII PERALIHAN DAN PENYERAHAN HAK PENGGUNAAN RUMAH SUSUN

#### Pasal 22

Penghuni baru yang menerima penyerahan penggunaan satuan Rumah susun-Rumah Susun baik sebagian maupun seluruhnya, harus menandatangani secara tegas beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya dalam satu akta yang dibuat dihadapan Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT").

#### Pasal 23

Setiap akta penyerahan sebagaimana dimaksud Pasal 22 di atas, harus didaftarkan pada PP Rumah Susun dengan menggunakan formulir pendaftaran yang disediakan oleh PP Rumah Susun.

#### Pasal 24

Untuk pendaftaran akta sebagaimana dimaksud Pasal 23 di atas, maka penghuni/pemilik baru wajib memenuhi ketentuan-ketentuan pendaftaran sebagai berikut:

1. Membawa asli beserta 1 (satu) fotocopy Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. Membawa asli beserta 1 (satu) fotocopy Akta Jual beli PPAT antara penghuni dengan pemilik baru.
3. Menunjukkan tanda bukti penbayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai anggota PP Rumah Susun sesuai ketentuan Pasal 26 ayat 1 Anggaran Dasar PP Rumah Susun.
4. Menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan/atau tanda bukti pembayaran pajak lainnya yang berkaitan atas obyek satuan rumah susun Rumah Susun yang dialihkan atau diserahkan hak penggunaannya.
5. Menyetor Biaya Pendaftaran ke Rekening PP Rumah Susun pada Bank yang ditunjuk sebesar \_\_\_ % ( \_\_\_ persen) dari nilai transaksi atau sekecil-kecilnya sebesar Rp. \_\_\_ ( \_\_\_ ribu rupiah).

#### Pasal 25

Penghuni atau penyewa yang mengambil manfaat atas penggunaan Rumah Susun, harus mendaftarkan surat-surat Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat baik secara notariil maupun dibawah tangan, atau kwitansinya kepada PP Rumah Susun untuk didaftarkan dalam Buku Daftar yang disediakan untuk itu.

#### Pasal 26

Untuk mendaftarkan hal yang disebutkan pada Pasal 25 di atas, maka penghuni atau yang menerima manfaat wajib:

1. Membawa asli surat-surat yang berkenan serta menyerahkan fotocopynya kepada PP Rumah Susun.
2. Membayar biaya pendaftaran kepada PP Rumah Susun \_\_\_ % ( \_\_\_ persen) dari nilai transaksi atau sekurang-kurangnya Rp \_\_\_ ( \_\_\_ rupiah).
3. Surat-surat di bawah tangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 25 di atas, sekurang-kurangnya harus telah didaftarkan dan atau dilegalisir oleh Notaris.

## BAB VIII PERPANJANGAN HAK ATAS TANAH

### Pasal 27

Satu tahun sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan atas tanah bersama Rumah Susun, maka anggota PP Rumah Susun harus memberitahukan secara tertulis kepada Pengurus PP Rumah Susun agar mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah dimaksud.

### Pasal 28

Permohonan perpanjangan hak melalui PP Rumah Susun baru dapat dilayani bila yang bersangkutan telah memenuhi segala kelengkapan yang diperlukan serta memenuhi segala kewajiban keuangan maupun kewajiban lainnya.

### Pasal 29

Semua biaya yang timbul sebagai akibat dari adanya perpanjangan hak dimaksud, menjadi beban dan harus dibayar oleh pemilik/penghuni yang mengajukan permohonan tersebut.

### Pasal 30

Setiap permohonan perpanjangan hak yang telah memenuhi syarat, akan disetujui dan diusulkan oleh Pengurus PP Rumah Susun untuk diteruskan proses perpanjangannya pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta melalui Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.

## BAB IX HARTA KEKAYAAN PP RUMAH SUSUN

### Pasal 31

Harta kekayaan PP Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 Anggaran Dasar dan pasal 16 Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.

## **BAB X TATA TERTIB PENGHUNIAN**

### **Pasal 32**

Setiap penghuni yang memiliki, memakai, menyewa beli atau yang memanfaatkan Rumah Susun, wajib mentaati Tata Tertib Penghunian serta Peraturan Khusus lainnya yang dibuat oleh Pengurus PP Rumah Susun atau Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus PP Rumah Susun.

### **Pasal 33**

Tata Tertib Penghunian yang selama ini telah berlaku di Rumah Susun sebagaimana yang telah ditetapkan oleh Penyelenggara Pembangunan, masih tetap berlaku selama belum diubah dan dicabut.

### **Pasal 34**

Setiap penghuni, pemakai, penyewa, penyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun wajib menggunakan satuan rumah susun dimaksud sesuai dengan peruntukannya yaitu untuk hunian.

### **Pasal 35**

Setiap penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan Rumah Susun-Rumah Susun, berhak menggunakan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan sifat peruntukannya untuk kepentingan bersama dan tidak boleh memonopoli sebagian atau seluruhnya untuk kepentingan pribadi.

### **Pasal 36**

Tata Tertib Penghunian selengkapnya, akan diatur dalam Peraturan Khusus yang diterbitkan oleh Pengurus PP Rumah Susun atau Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus PP Rumah Susun.

## **BAB XI LARANGAN LARANGAN**

### **Pasal 37**

Setiap penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun, dilarang:

1. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan serta lingkungan Rumah susun.
2. Menjadikan satuan rumah susun Rumah Susun sebagai tempat yang bertentangan dengan kesusilaan, norma-norma agama dan adat istiadat, serta segala tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Merubah peruntukan satuan rumah susun dari peruntukan hunian menjadi bukan hunian.
4. Menambah bangunan di luar satuan rumah susun, baik untuk kepentingan pribadi, kepentingan tetangga dan atau kepentingan bersama tanpa persetujuan tertulis yang sah dari Pengurus PP Rumah Susun.
5. Mengambil manfaat secara tidak sah atas nilai aliran/sambungan listrik, air bersih (PAM), Gas Bumi (Gas Negara), saluran telepon pribadi maupun saluran telepon umum.
6. Menjadikan teras, tangga, gang, jalan, (ruang tanah antar blok), ruang umum, taman halaman lantai dasar, sebagian atau seluruhnya untuk kepentingan diri pribadi tanpa persetujuan tertulis yang sah dari Pengurus PP Rumah Susun.
7. Memelihara hewan peliharaan yang mengganggu ketertiban umum, kenyamanan dan keserasian seperti: anjing, ayam, kucing, burung dan sebagainya.
8. Memagari halaman tanah lantai dasar dan mengakui tanah lantai dasar sebagai milik pribadinya, termasuk mengunci pintu ke halaman/tanah lantai dasar tersebut.
9. Menutup bagian ruangan jalan tangga darurat.
10. Mengubah bentuk satuan rumah susun Rumah Susun tanpa mendapat persetujuan tertulis dari Pengurus PP Rumah Susun sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun.

**BAB XII**  
**TATA TERTIB PEMILIKAN RUMAH SUSUN**

**Pasal 38**

PP Rumah Susun berkewajiban untuk senantiasa menjaga kesinambungan kepemilikan satuan rumah susun dengan mendaftarkan setiap penghuni dan mencatat setiap pengalihan/pengoperan setiap hak milik atas satuan rumah susun dan juga pengalihan/pengoperan hak hunian atas setiap satuan rumah susun.

**Pasal 39**

PP Rumah Susun berhak untuk menolak pendaftaran Akta Peralihan Hak sebagaimana dimaksud Pasal 23 dan pasal 25 Anggaran Rumah Tangga ini bila peralihan hak tersebut tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan.

**Pasal 40**

PP Rumah Susun berhak memberikan bantuan pengosongan atas suatu satuan rumah susun Rumah Susun yang pengalihannya didasari oleh suatu transaksi yang sah menurut ketentuan hukum yang berlaku dan telah didaftarkan kepada PP Rumah Susun. PP Rumah Susun juga berhak untuk meminta bantuan aparat penegak hukum/pihak yang berwajib untuk mengosongkan satuan rumah susun tersebut bila pihak yang berkepentingan meminta bantuan PP Rumah Susun untuk mengosongkan satuan rumah susun tersebut.

**Pasal 41**

Penghuni hanya berhak menguasai ruang satuan rumah susun yang merupakan batas kepemilikannya, sedangkan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama dikelola oleh PP Rumah Susun.

**BAB XII**  
**TATA TERTIB PEMILIKAN RUMAH SUSUN**

**Pasal 38**

PP Rumah Susun berkewajiban untuk senantiasa menjaga kesinambungan kepemilikan satuan rumah susun dengan mendaftarkan setiap penghuni dan mencatat setiap pengalihan/pengoperan setiap hak milik atas satuan rumah susun dan juga pengalihan/pengoperan hak hunian atas setiap satuan rumah susun.

**Pasal 39**

PP Rumah Susun berhak untuk menolak pendaftaran Akta Peralihan Hak sebagaimana dimaksud Pasal 23 dan Pasal 25 Anggaran Rumah Tangga ini bila peralihan hak tersebut tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan.

**Pasal 40**

PP Rumah Susun berhak memberikan bantuan pengosongan atas satuan rumah susun Rumah Susun yang pengalihannya didasari oleh suatu transaksi yang sah menurut ketentuan hukum yang berlaku dan telah didaftarkan kepada PP Rumah Susun. PP Rumah Susun juga berhak untuk meminta bantuan aparat penegak hukum/pihak yang berwajib untuk mengosongkan satuan rumah susun tersebut bila pihak yang berkepentingan meminta bantuan PP Rumah Susun untuk mengosongkan satuan rumah susun tersebut.

**Pasal 41**

Penghuni hanya berhak menguasai ruang satuan rumah susun yang merupakan batas kepemilikannya, sedangkan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama dikelola oleh PP Rumah Susun.

**Pasal 42**

Pemindahan hak milik karena hubungan hukum tertentu atas satuan rumah susun dan pendaftaran peralihan haknya pada aparat Badan Pertanahan Nasional setempat, harus melampirkan :

1. Akta PPAT dan atau Berita Acara Lelang dari Kantor Lelang Negara.
2. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.
3. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun yang telah dilegalisir oleh Pengurus PP Rumah Susun.
4. Surat-surat lain yang diperlukan untuk pemindahan hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### Pasal 43

Ketentuan peralihan hak karena pewarisan, sama dengan ketentuan Pasal 42 Bab ini, kecuali butir (1) diganti dengan surat keterangan kematian pewaris dan keterangan waris/fatwa waris/keputusan hakim mengenai kewarisan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

### BAB XIII PERBAIKAN KERUSAKAN-KERUSAKAN

#### Pasal 44

Segala kerusakan bangunan-bangunan dan Bagian Bersama serta Benda Bersama yang bersifat struktur dan/atau pekerjaan besar yang memerlukan perhitungan/sifat teknis serta tidak dapat ditanggulangi oleh PP Rumah Susun, disebabkan untuk tetap dapat ditanggulangi dan ditanggung oleh Anggota PP Rumah Susun

#### Pasal 45

Segala kerusakan bangunan-bangunan dan Bagian Bersama serta Benda Bersama yang terjadi karena kesalahan, penyimpangan ketentuan teknis dan administratif dari ketentuan perundang-undangan seperti dimaksud pada Pasal 6 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 juctno Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tetap harus dimintakan pertanggung-jawaban Penyelenggara Pembangunan sebatas kewajibannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 46

Pemilik, penghuni, penyewa dan atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangannya terhadap PP Rumah Susun dan Penyelenggara Pembangunan, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum.

#### Pasal 47

Pelayanan perbaikan kerusakan umum akan diatur lebih rinci dan ditetapkan dalam peraturan khusus PP Rumah Susun.

#### Pasal 48

Biaya pelayanan perbaikan kerusakan umum sebagaimana dimaksud Pasal 44 dan Pasal 45 Anggaran Rumah Tangga ini dipikul oleh PP Rumah Susun dengan mengingat keadaan keuangan/kemampuan/urutan prioritas dan kepentingan umum yang lebih besar.

#### Pasal 49

Pelayanan perbaikan kerusakan umum tidak termasuk hal-hal diluar jangkauan/kemampuan PP Rumah Susun antara lain sebagaimana yang dimaksud Pasal 44 dan Pasal 47 Anggaran Rumah Tangga ini, dan biayanya akan ditanggung oleh anggota PP Rumah Susun secara bersama-sama.

### BAB XIV PEMBINAAN PENGAWASAN DAN MASA PENGELOLAAN SEMENTARA

#### Pasal 50

Sesuai dengan ketentuan Pasal 76 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 maka Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta bertindak sebagai pemegang kebijaksanaan umum pembinaan dan pengawasan PP Rumah Susun.



### Pasal 51

Bilamana kegiatan pembinaan dan pengawasan belum berjalan sebagaimana dikehendaki oleh Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun, maka tugas pemeriksaan dan pengawasan dipegang oleh Penyelenggara Pembangunan.

### Pasal 52

Selama masa transisi, dalam hal baik praktek pembinaan, pengawasan maupun pengelolaan belum berjalan sebagaimana dimaksud oleh Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun, maka Penyelenggara Pembangunan selaku Pengurus Perhimpunan.

Sementara bertindak dan/atau berkewajiban mengelola Rumah Susun dengan biaya dari Anggaran Penyelenggara Pembangunan sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal serah terima rumah susun kepada masing-masing pemilik dan/atau penghuni Rumah Susun.

### Pasal 53

PP Rumah Susun yang sudah definitif dan efektif mempersiapkan pengelolaan selanjutnya menuju pelaksanaan pengelolaan mandiri oleh PP Rumah Susun.

## BAB XVI SANKSI

### Pasal 54

1. Barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat 2 dan ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah).
2. Barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 Anggaran Rumah Tangga ini, dianggap sebagai melakukan perbuatan pidana pelanggaran.

## BAB XVII ATURAN PENUTUP

### Pasal 55

1. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun merupakan pedoman pokok organisasi PP Rumah Susun dalam pengelolaan Rumah Susun.
2. Aturan dan ketentuan yang belum tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun, akan diatur dalam peraturan khusus PP Rumah Susun dan merupakan aturan yang sah serta mengikat menurut hukum.
3. Anggaran Rumah Tangga PP Rumah Susun ini mulai berlaku sejak tanggal disahkan.

Disahkan di : JAKARTA  
Pada tanggal : \_\_\_\_\_

## **TATA TERTIB PENGGUNAAN SATUAN RUMAH SUSUN (TAMBAHAN ATAS PASAL 36 ANGGARAN RUMAH TANGGA)**

Semua pemilik dan penghuni Satuan Rumah Susun harus mematuhi tata tertib di bawah ini:

### **KEAMANAN**

1. Setiap penghuni yang tinggal dan/atau berusaha di Rumah Susun harus diberikan Kartu Tanda Pengenal agar dapat memasuki lingkungan Rumah Susun.
2. Para Penghuni harus menyerahkan daftar para anggota keluarganya dan pegawai atau pramuwisma yang bekerja untuknya kepada PP Rumah Susun dan Badan Pengelola dan untuk itu akan diterbitkan Kartu Keluarga khusus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Setiap adanya anggota keluarga, pegawai atau pramu wisma yang tidak tinggal/tidak bekerja lagi pada para Penghuni dan/atau yang baru masuk bekerja atau mulai tinggal pada para penghuni, harus segera dilaporkan kepada PP Rumah Susun dan Badan Pengelola.
4. Setiap kehilangan atas Kartu Tanda Pengenal harus segera dilaporkan kepada Badan Pengelola.
5. Semua Penghuni yang memasuki atau keluar dari gedung Rumah Susun setelah pukul (22.00 WIB) harus menggunakan service lift serta "lift" saja.
6. Jika penghuni Rumah Susun merencanakan untuk bepergian keluar kota dan meninggalkan Satuan Rumah Susunnya tersebut kosong untuk jangka waktu tertentu, penghuni harus melaporkan kepada Badan pengelola mengenai rencana kepergiannya tersebut.
7. Dalam hal penghuni kehilangan kunci atas satuan Rumah Susunnya tersebut, maka penghuni tersebut harus segera melaporkan kepada Badan Pengelola.
8. Jika para penghuni melihat orang yang mencurigakan, maka penghuni harus segera melaporkan kepada Badan Pengelola yang sedang bertugas.
9. Setiap tamu yang datang dan akan menginap lebih dari 1 x 24 jam, maka tamu tersebut harus dilaporkan kepada Badan pengelola.

### **LOBBY**

1. Dilarang makan dan minum di ruangan Lobby

2. Dilarang memasang tanda-tanda reklame di ruangan Lobby tanpa izin dari Badan Pengelola.
3. Ruangan Lobby dilarang digunakan sebagai tempat bermain.

### **LIFT**

1. Dilarang merokok di dalam lift.
2. Dilarang memasang poster, pengumuman, iklan atau tanda-tanda di dalam lift kecuali dengan izin dari Badan Pengelola.
3. Semua pekerja dan petugas "cleaning service" serta peralatannya hanya boleh menggunakan service lift saja.
4. Peralatan rumah tangga yang besar dan berat hanya dapat diangkut menggunakan service lift.
5. Anak dibawah umur yang tidak dapat mencapai tombol darurat dari lift, harus disertai oleh orang dewasa dalam menggunakan lift tersebut.
6. Penghuni yang membawa sepeda harus menggunakan service lift.

### **KETENTUAN UMUM.**

1. Jalan setapak, pintu masuk, parkir umum dan jalan dari Rumah Susun tidak boleh dibuat menjadi terhalang dan digunakan untuk keperluan lain kecuali untuk memasuki atau keluar dari Rumah Susun. Sepeda, sepeda motor dan kendaraan lainnya tidak diperbolehkan menghalangi jalan, jalan setapak, pintu masuk, tangga atau gang atau gang tempat penyimpanan.
2. Bagian luar dari Rumah Susun tidak boleh didekorasi oleh penghuni dari Rumah Susun dalam bentuk dan cara apapun. Dilarang untuk menempelkan sesuatu di jendela yang dimaksudkan agar dapat terlihat dari luar Rumah Susun.
3. Jendela, vertical blind, korden atau hiasan jendela yang terlihat dari luar gedung harus didesain dengan warna yang menjaga keselarasan Rumah Susun. Badan Pengelola mempunyai hak untuk meminta agar hiasan jendela yang tidak sesuai dengan keselarasan Rumah Susun untuk diganti oleh yang bersangkutan. Penentuan atas keselarasan tersebut adalah kebijaksanaan penuh dari Badan Pengelola.
4. Penghuni harus menjaga kebersihan atas setiap Satuan Rumah Susun dan dilarang untuk menyapu, atau melempar setiap kotoran atau debu atau benda lainnya dari pintu-pintu, jendela dan teras dari setiap Satuan Rumah Susun.

5. Dilarang membuat atau mempertunjukkan tanda-tanda, iklan, pengumuman atau penerangan/cahaya yang diperlihatkan atau dipancarkan dari setiap bagian dari Rumah Susun dan lingkungannya kecuali dengan izin dari Badan Pengelola.
6. Sampah-sampah dari setiap Satuan Rumah Susun harus ditempatkan dalam plastik yang tertutup yang dipergunakan untuk maksud tersebut dan diletakkan pada tempat pembuangan sampah yang telah disediakan oleh Badan Pengelola. Sampah-sampah akan diangkut pada setiap pukul ( \_\_\_\_\_ WIB) setiap harinya.
7. Kamar kecil, saluran pembuangan dan tempat pembuangan lainnya pada setiap Satuan Rumah Susun tidak boleh digunakan untuk keperluan lain selain untuk kegunaannya tersebut. Sampah, debu dan kotoran lainnya tidak boleh dimasukkan dalam setiap pipa-pipa saluran. Setiap Pemilik dan/atau penghuni Satuan Rumah Susun yang melakukan perbuatan tersebut di atas, bertanggung jawab atas kerusakan setiap bagian dari Satuan Rumah Susun, bagian bersama atau Satuan Rumah Susun lainnya sebagai akibat dari perbuatannya tersebut.
8. Pihak yang berwenang dari PP Rumah Susun atau Badan Pengelola atau kontraktor atau pekerja diizinkan untuk setiap waktu memasuki Satuan Rumah Susun pada jam-jam yang wajar dengan maksud untuk (i) memeriksa setiap Satuan Rumah Susun untuk perbaikan, perawatan atau masalah keamanan atau adanya kutu-kutu, serangga atau hama; dan (ii) mengambil tindakan yang perlu untuk mengatasi masalah tersebut termasuk pembasmian kutu-kutu, serangga atau hama.
9. Penghuni dilarang memarkir kendaraannya sedemikian rupa sehingga menghalangi jalan masuk atau keluar dari Rumah Susun atau menghalangi kendaraan lain.
10. Para penghuni harus memarkir kendaraannya di tempat masing-masing yang telah disediakan untuknya dan dilarang memarkir kendaraannya di tempat-tempat yang bukan disediakan untuk itu. Sedangkan tempat parkir tamu disediakan di tempat-tempat yang telah ditentukan untuk maksud tersebut.
11. Pemuatan atau pembongkaran barang-barang dari kendaraan pengangkut harus dilakukan di tempat-tempat yang khusus disediakan untuk memuat atau membongkar muatan.
12. Para Penghuni dilarang untuk menyebabkan atau membuat setiap suara atau bau yang tidak lazim yang dihasilkan dari dalam masing-masing Satuan Rumah Susun.
13. PP Rumah Susun atau Badan Pengelola harus diizinkan memegang kunci masuk untuk masing-masing Satuan Rumah Susun. Setiap penggantian atas kunci-kunci tersebut harus segera dilaporkan kepada PP Rumah Susun dan Badan Pengelola dan segera menyerahkan kunci barunya tersebut kepada PP Rumah Susun atau Badan Pengelola.
14. Radio atau televisi dan sebagainya dilarang dinyalakan dengan suara-suara yang keras setelah pukul 21.00 Waktu Indonesia Barat. Peralatan musik band dilarang untuk dimainkan setiap saat di dalam Rumah Susun.
15. Para Penghuni dilarang melakukan perbaikan mekanikal alat berat, kendaraan didalam Rumah Susun.
16. Jika pemilik Satuan Rumah Susun menyewakan Satuan Rumah Susunnya, maka dianggap pemilik telah menyerahkan semua haknya untuk menggunakan Bagian Bersama dan Benda Bersama serta Tanah Bersama kepada penyewa, dan pemilik Satuan Rumah Susun yang bersangkutan menjadi tidak berhak lagi untuk menggunakan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama tersebut. Setiap Perjanjian sewa- menyewa harus dilaporkan kepada PP Rumah Susun dan Badan Pengelola sebagaimana diatur dalam Anggaran Rumah Tangga.
17. Di dalam Rumah Susun dilarang pada setiap saat untuk mengadakan pertemuan-pertemuan umum atau rapat-rapat umum/massa. Pertemuan yang diadakan di dalam Rumah Susun harus mendapatkan izin dari PP Rumah Susun dan Badan pengelola, dan diadakan pada tempat-tempat yang telah disediakan sesuai dengan kapasitasnya.
18. Dilarang mengeluarkan dan memasukkan barang/peralatan rumah tangga sebelum pukul 07.00 atau sesudah pukul 21.00 Waktu Indonesia Barat. Setiap pengeluaran dan pemasukan barang tersebut harus terlebih dahulu disertai dengan surat pengantar dari masing-masing Penghuni Satuan Rumah Susun atau dengan pemberitahuan tertulis sebelumnya kepada Badan Pengelola. Barang/peralatan rumah tangga yang diangkut harus melalui service lift, dan berat serta besarnya tidak boleh melebihi kapasitas maksimum dari service lift tersebut.
19. Para pemilik dan atau penghuni Satuan Rumah Susun harus menggunakan Satuan Rumah Susunnya sesuai dengan peruntukannya, dan dilarang untuk memberi izin kepada setiap orang untuk menggunakan salah satu ruang dalam Satuan Rumah Susunnya. Rumah Susun diperuntukkan penggunaannya untuk hunian.

20. Dilarang membawa atau memasukkan barang dan meletakkan peralatan, mesin, kabinet, brankas atau benda-benda berat yang beratnya melebihi \_\_\_\_ Kg ( \_\_\_\_ kilo gram) per M2 yang menurut pertimbangan Badan Pengelola benda-benda tersebut dapat mengakibatkan kerusakan struktural atau kerusakan lainnya dari Rumah Susun atau membahayakan penghuni lainnya.
21. Dilarang memasak dengan menggunakan gas pembakaran atau zat lainnya yang mudah terbakar atau mengizinkan setiap orang untuk memasak makanan di dalam Rumah Susun kecuali ditempat-tempat yang telah ditentukan penggunaannya untuk maksud tersebut.
22. Dilarang membawa atau mengizinkan orang untuk membawa atau memelihara binatang atau hewan peliharaan yang memiliki berat lebih dari \_\_\_\_ Kg ( \_\_\_\_ kilo gram) di dalam Rumah Susun.

**KORIDOR**

1. Furniture, sepeda dan peralatan lainnya dilarang untuk ditempatkan di dalam Koridor.
2. Koridor merupakan bagian bersama, demikian juga tangga darurat tidak boleh dihalangi atau digunakan secara pribadi kecuali untuk keluar masuk dari Satuan Rumah Susun di dalam Rumah Susun.
3. Lukisan, benda seni dan hiasan ruangan lainnya dilarang untuk dipajang atau ditempel pada koridor kecuali dengan izin dari Badan Pengelola.
4. Koridor dan tangga adalah jalan darurat dalam hal terjadi kebakaran, oleh karena itu harus bebas dari segala halangan setiap saat.

ampiran 2

**KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT**

**NOMOR: 09/KPTS/M/1995**

**TENTANG**

**PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH**

**MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT**

- Menimbang :
- a. bahwa jual beli rumah yang belum selesai dibangun semakin meningkat, yang pelaksanaannya dilakukan dengan pengikatan jual beli;
  - b. bahwa untuk mengamankan kepentingan pembeli dan penjual rumah perlu pedoman pengikatan jual beli rumah;
  - c. bahwa penerapan pengikatan jual beli rumah perlu pengawasan dan pengendalian;
  - d. bahwa pedoman pengikatan jual beli rumah tersebut perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
  2. Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Menteri Negara;
  3. Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;

Memperhatikan : berbagai saran dan pendapat dari unsur dan instansi terkait dalam rapat-rapat koordinasi.

## MEMUTUSKAN

- Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH DENGAN KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT:
- Kesatu : Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah beserta contohnya yang dimaksud adalah merupakan lampiran yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari keputusan ini.
- Kedua : Setiap adanya pengikatan jual beli rumah wajib mengikuti Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah beserta contohnya.
- Ketiga : Pengawasan dan Pengendalian terhadap pelaksanaan keputusan ini dilakukan oleh Badan Kebijakan-sanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N), melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D).
- Keempat : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

DITETAPKAN DI : JAKARTA  
PADA TANGGAL : 23 JUNI 1995  
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

Ir. Akbar Tanjung.

Tembusan keputusan ini disampaikan kepada:

1. Yth Ketua Badan Kebijakan-sanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;
2. Yth Para Gubernur KDH Tingkat I;
3. Yth Para Bupati/Walikota-madya KDH Tingkat II;
4. Yth DPP Real Estate Indonesia;
5. Yth Ketua Ikatan Notaris Indonesia;
6. Yth Ketua DPP AREBI
7. Yth Ketua Lembaga Kajian Perumahan dan Permukiman Indonesia;
8. Arsip.

PEDOMAN  
PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH



LAMPIRAN I  
KEPUTUSAN MENTERI NEGARA  
PERUMAHAN RAKYAT  
NOMOR : 09/KPTS/M/1995  
TANGGAL : 23 JUNI 1995  
tentang  
PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

## PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

### I. PENDAHULUAN.

1. Bahwa adanya dua pihak yakni Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman (Developer), yang bertindak selaku Penjual Rumah, untuk selanjutnya disebut Penjual. Dan Konsumen Rumah yang bertindak selaku Pembeli Rumah yang selanjutnya disebut Pembeli.
2. Uraian Obyek Pengikatan Jual Beli yakni:
  - a. Luas bangunan rumah disertai dengan gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan.
  - b. Luas tanah, status tanah, beserta segala perijinan yang berkaitan dengan pembangunan rumah dan hak-hak lainnya.
  - c. Lokasi tanah dengan mencantumkan nomor kapling, rincian wilayah, desa atau kelurahan dan kecamatan.
  - d. Harga rumah dan tanah, serta tata cara pembayarannya, yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

### II. KEWAJIBAN PENJUAL.

1. Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan, yang telah disetujui dan ditandatangani bersama oleh kedua belah pihak dan dilampirkan, yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam akta pengikatan jual beli rumah tersebut.
2. Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, kecuali karena hal-hal terjadi keadaan memaksa (Force Majeure) yang merupakan hal di luar

kemampuan Penjual, antara lain seperti bencana alam, perang, pemogokan, huru-hura, kebakaran, banjir dan peraturan-peraturan/kebijaksanaan Pemerintah di bidang Moneter.

3. Penjual sebelum melakukan penjualan dan atau melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki:
  - a. Surat izin persetujuan prinsip rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat dan surat izin lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Khusus untuk DKI Jakarta surat izin Penunjukkan dan Penggunaan Tanah (SIPPT).
  - b. Surat Keterangan dari Kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya, bahwa yang bersangkutan (Developer) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
  - c. Surat Ijin Mendirikan Bangunan.
4. Penjual wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) dihadapan PPAT.
5. Apabila Penjual lalai untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 2<sup>0/00</sup> (dua perseribu) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah untuk setiap hari keterlambatannya.
6. Apabila Penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, maka Pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

### III. JAMINAN PENJUAL.

1. Penjual menjamin bagi kepentingan pihak Pembeli bahwa Tanah dan Bangunan Rumah yang menjadi obyek pengikatan jual beli adalah hak penjual sepenuhnya. Dan tidak dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang.

2. Penjual menjamin serta membebaskan Pembeli dari segala tuntutan yang timbul dikemudian hari baik dari segi perdata maupun pidana atas Tanah dan bangunan Rumah tersebut.
3. Penjual menjamin dan bertanggungjawab terhadap cacat yang tersembunyi yang baru diketahui dikemudian hari, sesuai dengan ketentuan pasal 1504 dan 1506 KUH Perdata.

#### VI. KEWAJIBAN PEMBELI.

1. Pembeli telah menyetujui jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan yang telah ditetapkan bersama.
2. Pembeli wajib membayar jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah, beserta segala pajak, dan biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat adanya pengikatan jual beli rumah, dengan tatacara pembayaran yang disepakati bersama.
3. Pembeli wajib membayar biaya pembuatan akta notaris, pengikatan jual beli rumah, biaya pendaftaran perolehan hak atas tanah atas nama Pembeli, sedangkan biaya pengurusan sertifikat ditanggung oleh Penjual.
4. Apabila Pembeli lalai untuk membayar angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam butir 2 angka IV tersebut, pada waktu yang telah ditentukan, maka dikenakan denda keterlambatan, sebesar 2<sup>0/100</sup> (dua perseribu) dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatan.
5. Apabila pembeli lalai membayar angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah, segala pajak, serta denda, dan biaya-biaya lain yang terhutang selama 3 (tiga) kali berturut-turut, maka pengikatan jual beli rumah dapat dibatalkan secara sepihak, dan segala angsuran dibayarkan kembali dengan dipotong biaya Administrasi oleh Penjual.

#### V. SERAH TERIMA BANGUNAN.

1. Dalam hal bangunan rumah yang menjadi obyek dari Pengikatan Jual Beli Rumah telah selesai dibangun sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan, dan sepanjang Pembeli telah selesai memenuhi kewajiban untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya, maka Penjual

dan Pembeli sepakat untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah.

2. Dalam waktu 2 (dua) minggu sebelum dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam butir 1 angka V, maka pihak Penjual wajib memberitahukan secara tertulis tentang adanya Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah kepada Pembeli.
3. Apabila setelah jangka waktu surat pemberitahuan pada butir 2 angka V, tidak bersedia menandatangani Berita Acara Serah Terima tersebut, maka dengan lewatnya waktu tersebut, pihak Pembeli telah dianggap menerima Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dengan segala konsekuensi dan resikonya.
4. Dalam hal pihak Penjual berhasil mendirikan bangunan rumah lebih cepat daripada jangka waktu yang telah diperjanjikan, dan dalam hal Pembeli telah memenuhi kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu, maka Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dapat diserahkan kepada Pembeli oleh pihak Penjual kepada Pembeli.

#### VI. PEMELIHARAAN BANGUNAN

1. Dengan dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan Rumah, maka segala tanggung jawab untuk memelihara dan menjaga Tanah dan bangunan Rumah tersebut menjadi tanggung jawab pihak pembeli sepenuhnya.
2. Setelah serah terima Tanah dan Bangunan Rumah dilakukan, pihak Penjual wajib untuk memberikan masa pemeliharaan/perbaikan dalam jangka waktu 100 (seratus) hari terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima.
3. Perbaikan-perbaikan atas bagian yang rusak yang dilakukan oleh pihak Penjual berdasarkan Gambar Denah Bangunan, dan Spesifikasi Teknis, yang merupakan lampiran dari Pengikatan Jual Beli Rumah tersebut.
4. Apabila selama berlangsungnya masa pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 angka VI, terjadi kerusakan pada bangunan yang disebabkan oleh Keadaan memaksa (force Mayeure), seperti antara lain, gempa bumi, banjir, huru-hara, perang dan tindak kekerasan yang dilakukan oleh perorangan maupun massal, atau karena adanya perubahan bangunan ru-

mah yang dilakukan pihak Pembeli, maka pihak Penjual dibaskan atas tanggung jawab perbaikan.

## VII. PENGGUNAAN BANGUNAN.

1. Pembeli wajib menggunakan Tanah dan Bangunan Rumah sebagai tempat tinggal dan/atau sesuai dengan tujuan dan peruntukannya;
2. Pembeli wajib senantiasa mentaati "Peraturan Tata Tertib Lingkungan" yang diterbitkan oleh RT dan RW.  
Perubahan Bangunan.
3. Pembeli selama masa pendirian bangunan tidak diperkenankan untuk menghubungi dan memerintah pelaksana bangunan yang bersifat mengubah dan menambah bangunan rumah tanpa persetujuan Penjual.

## VIII. PENGALIHAN HAK.

1. Selama belum dilaksanakannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanpa persetujuan tertulis dari pihak Penjual, pihak Pembeli tidak dibenarkan untuk mengalihkan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah kepada pihak Ketiga. Demikian pula sebaliknya berlaku bagi Pihak Penjual.
2. Penjual dapat menyetujui secara tertulis kepada Pembeli untuk mengalihkan hak atas Tanah dan Bangunan kepada pihak Ketiga, apabila Pembeli bersedia membayar biaya administrasi sebesar 2 1/2 % (dua setengah persen) dari harga jual pada transaksi yang berlangsung.

## IX. KETENTUAN PEMBATALAN PENGIKATAN.

1. Pengikatan Jual Beli Rumah tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi tetap menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal.
2. Pengikatan Jual Beli Rumah, pembeli mempunyai hak untuk menjadi batal apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :
  - a. Pihak Penjual tidak dapat menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah beserta hak-hak yang melekat, tepat waktu yang diperjanjikan, dan Pembeli telah selesai ke-

wajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan tersebut.

- b. Pihak Penjual menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah yang tidak cocok dengan Gambar Denah, dan Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah diterapkan bersama, dan menjadi lampiran dalam Pengikatan Jual Beli.
- c. Apabila keadaan yang dimaksud dalam butir a dan b angka IX tersebut terjadi maka perjanjian menjadi batal, dan Penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.
- d. Pembeli tidak dapat memenuhi dan atau tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai dengan yang diperjanjikan.
- e. Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan syarat-syarat Akta Perjanjian Kredit.
- f. Pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Rumah karena suatu sebab atau alasan apapun juga.
- g. Apabila keadaan sebagaimana dimaksud dalam butir d,e, dan f angka IX tersebut terjadi dalam hal pembayaran atas Tanah dan Bangunan Rumah belum mencapai 10 % (sepuluh persen) maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak pihak Penjual.  
Dalam hal pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah yang dilakukan pihak Pembeli melebihi 10 % (sepuluh persen) maka pihak Penjual berhak memotong 10 % (sepuluh persen) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah dan sisanya wajib dikembalikan kepada pihak Pembeli.

## X. AKTA JUAL BELI.

1. Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah harus ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut :



- a. Bangunan Rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni;
  - b. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;
  - c. Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama Penjual.
2. Pada saat melangsungkan jual beli Tanah dan Bangunan Rumah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada waktu melangsungkan pengikatan di hadapan Notaris, Pembeli wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kuitansi mengenai pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya- biaya lainnya yang berkaitan dengan itu.

#### **XI. PENYELESAIAN PERSELISIHAN;**

1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan dengan/sebagai akibat dari pengikatan ini, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.
2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi melalui Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI).
3. Biaya yang timbul sehubungan dengan pemeriksaan oleh Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI) menjadi beban dan harus dibayar oleh para pihak untuk jumlah yang sama yaitu Penjual 50 % (lima puluh persen) dan Pembeli 50 % (lima puluh persen).
4. Dalam hal terjadi perubahan, pengurangan, dan/atau penambahan atas isi dari pengikatan Jual Beli ini, maka para pihak akan merundingkan secara musyawarah dan mufakat serta hasilnya akan dituangkan dalam suatu Adendum yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Pengikatan Jual Beli ini.

Jakarta, 1995  
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

Ir. Akbar Tandjung