



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERANAN NOTARIS DALAM PEMBENTUKAN DAN PENDIRIAN
PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN**

TESIS

oleh:

**SUKMA FADILLAH, S.H.
0906583125**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERANAN NOTARIS DALAM PEMBENTUKAN DAN PENDIRIAN
PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN**

TESIS

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

oleh:

**SUKMA FADILLAH, S.H.
0906583125**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Sukma Fadillah, SH

NPM : 0906583125

Tanda Tangan :



Tanggal : 16 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Sukma Fadillah, SH
NPM : 0906583125
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Peranan Notaris Dalam Pembentukan dan Pendirian Perhimpunan
Penghuni Rumah Susun.

Telah berhasil dipertahankan dihadapan 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 : Ibu Chairunnisa Said Selenggang S.H, M.kn.

K Selenggang
(.....)

Penguji : Ibu Dr. Roesnastiti Prayitno, S.H., M.A.

R Prayitno
(.....)

Penguji : Bpk. Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H. M.H

W Suryandono
(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 20 Januari 2012

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah saya panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat, karunia serta hidayah-Nya sehingga Tesis ini dapat selesai tepat pada waktunya. Penulisan Tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu dengan rasa syukur dan bangga saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

- (1) Kedua orangtua tercinta, Papa Fadril Usman, S.H. M.H dan Mama Dra. Evi Farida. SH yang selalu memberikan dukungan yang begitu besar, doa dan semangat. Serta adikku tersayang Sylvia Fauzia, S.kom yang selalu memberikan semangat untuk segera menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan ini.
- (2) Ibu Chairunnisa. S. Selenggang, S.H, Mkn selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing saya dalam penyusunan tesis ini.
- (3) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis beserta Ibu R. Ismala Dewi, SH., MH. selaku Sekretaris Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (4) Seluruh Bapak/Ibu staff Kesekretariatan Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu Penulis selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis.
- (5) Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya dan memberikan ilmunya yang bermanfaat, namun tidak dapat disebutkan satu persatu;

- (6) Bapak Notaris dan PPAT Mahendra Adinegara, SH, MH., yang telah meluangkan waktunya dan memberi kesempatan kepada penulis untuk di wawancara.
- (7) Kekasih tersayang Debby Mustikalia yang selalu memberi dukungan, semangat, dan motivasi yang diberikan selama proses perkuliahan dan penulisan tesis ini.
- (8) Agung dan Diah teman satu bimbingan yang selalu memberi motivasi dan semangat serta sama-sama berjuang menyelesaikan Tesis.
- (9) Sahabat-sahabat di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia angkatan 2009 yang senantiasa memberikan persahabatan yang tidak akan terlupakan, Rama, Nasta, Budi, Rendy, Agustinus (mbah), Adi, Maskur, Hakim, Salmon, Nana, Andhika, Bayu, Ricky dan sahabat – sahabat lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu namanya.
- (10) Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Depok, Januari 2012

Penulis

Sukma Fadillah, S.H

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Sukma Fadillah, SH
NPM : 0906583125
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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

Peranan Notaris Dalam Pembentukan dan Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif 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 : 16 Januari 2012

Yang menyatakan,



Sukma Fadillah, SH

ABSTRAK

Nama : Sukma Fadillah, SH
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Peranan Notaris Dalam Pembentukan dan Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Dalam setiap rumah susun terdapat bagian – bagian yang merupakan hak milik bersama, yaitu bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pengelolaan dan penggunaan bagian – bagian yang merupakan milik bersama harus diatur dan dilakukan oleh suatu organisasi yang diberi wewenang dan tanggung jawab yaitu Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dilakukan dengan akta pendirian dan anggaran dasar rumah tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Dimana terdapat hubungan erat dengan Notaris sebagai Pejabat Umum. Peranan Notaris itu sendiri dapat dilihat di beberapa peraturan yang mengatur mengenai Perhimpunan Penghuni Rumah Susun diantaranya PP nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Keputusan Menteri perumahan rakyat Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15/Permen/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik. Ketidakjelasan peraturan – peraturan tersebut dalam mengatur peranan Notaris sehingga dapat berpotensi salah penafsiran dan benturan kewenangan antara Notaris dan Pemerintah.

Kata kunci: Peranan Notaris, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun

ABSTRACT

Name : Sukma Fadillah, SH
Study Program : Master Notary
Title : Role of Notary in The Formation and Establishment Flats Residents Association.

In each apartment there are parts that are common property, namely the common, shared objects and common land. Management and use of parts - parts that belong together must be arranged and conducted by an organization that is authorized and responsibilities namely Flats Residents Association. Flats Residents Association formation is done by deed and articles of household Flats Residents Association. Where there is a close relationship with the Notary Public Officer. The role of Notary itself can be seen in some of the rules that govern the Flats Residents Association that is PP nomor 4 Tahun 1988 of Flats, Decree of the Minister of public housingt Number 06/KPTS/BKP4N/1995 Guidelines for Preparation of Deed of Incorporation, Articles of Association and Bylaws Flats Residents Association and Regulation of the Minister of Public Housingn number 15/Permen/M/2007 About Governance Establishment Simple Tenant Association Owned Flats. Obscurity that role in regulating Notaries so that it can potentially incorrect interpretation and conflicts of authority between the Notary and the Government.

Key Word: The Role of Notary, Flats Residents Association

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	5
1.3. Metode Penelitian	5
1.4. Sistematika Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN UMUM PERANAN NOTARIS DALAM PEMBENTUKAN DAN PENDIRIAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN	8
2.1.Tinjauan Umum Tentang Notaris	8
2.1.1. Sejarah Notaris.....	8
2.1.2. Pengertian Notaris.....	10
2.1.3. Notaris Sebagai Profesi dan pejabat Umum	13
2.1.4. Tugas dan Kewenangan Notaris	15
2.1.5. Hak, Kewajiban dan Larangan Notaris	18
2.1.6. Akta – Akta Notaris	22
2.1.7. Organisasi Notaris.....	25
2.1.8. Pengawasan Notaris	26
2.1.9. Kode Etik Profesi Notaris	33

2.2. Tinjauan Umum Rumah Susun.....	37
2.2.1. Pengertian Rumah Susun	37
2.2.2. Penyelenggaraan Pembangunan Rumah Susun	40
2.2.3. Hak dan Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun	41
2.2.4. Larangan – larangan Bagi Penghuni Rumah Susun.....	42
2.2.5. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.....	43
2.3.Peranan Notaris dalam Pembentukan dan pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.....	51
2.4.Hambatan yang Timbul dalam pelaksanaan Tugas dan upaya Penyelesaiannya Oleh Seorang Notaris	55
BAB III PENUTUP	60
3.1 Kesimpulan.....	60
3.2 Saran	61
DAFTAR REFERENSI	x
LAMPIRAN.....	xi

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Notaris sebagai pejabat umum, sekaligus pula sebagai sebuah profesi, posisinya sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat. Dalam menjalankan jabatannya Notaris harus dapat bersikap profesional dengan dilandasi kepribadian yang luhur dengan senantiasa melaksanakan tugasnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sekaligus menjunjung tinggi kode etik profesi Notaris sebagai rambu yang harus ditaati. Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹ Selain itu Kewenangan Notaris tidak hanya membuat akta otentik saja, Notaris juga ditugaskan melakukan pendaftaran dan mensyahkan surat-surat / akta-akta dibawah tangan. Notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak yang bersangkutan.

kehadiran seorang Notaris senantiasa diperlukan oleh masyarakat, terutama masyarakat yang telah memiliki kesadaran hukum yang baik. Oleh karena masyarakat memerlukan kepastian hukum dalam setiap perbuatan hukum yang dilakukannya dengan dimilikinya suatu alat bukti tertulis. Dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa Undang-Undang Dasar 1945 menentukan secara tegas bahwa Negara Republik Indonesia adalah negara hukum. Prinsip negara hukum

¹ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta : Erlangga, 1983) hal 31.

menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Kepercayaan masyarakat terhadap Notaris adalah merupakan kepercayaan masyarakat terhadap akta yang dibuatnya, itulah sebabnya mengapa jabatan Notaris sering pula disebut dengan jabatan kepercayaan. Kepercayaan pemerintah sebagai instansi yang mengangkat dan memberhentikan Notaris sekaligus pula kepercayaan masyarakat sebagai pengguna jasa Notaris.

Peranan signifikan dari seorang Notaris dalam hukum menyentuh berbagai perbuatan hukum, misalnya saja dalam kehidupan sehari – hari masyarakat seperti mendirikan suatu badan usaha, perjanjian jual - beli, tukar menukar, perjanjian kredit dan lain sebagainya. Bahkan dalam lingkungan tempat tinggal kadang kala masyarakat membutuhkan peranan seorang Notaris. Seperti masyarakat yang tinggal dalam suatu lingkungan rumah susun.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya semakin meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.²

Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang - Undang Rumah Susun Nomor 16 tahun 1985 yang dimaksud dengan rumah susun adalah :³

Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan – satuan yang masing – masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat

² Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005, hal 281

³ Undang – undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun psl.1 angka (1)

hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Rumah susun dewasa ini dikenal dengan berbagai istilah di antaranya adalah apartemen ataupun condominium. Perbedaan istilah tersebut dalam masyarakat dianggap sebagai perbedaan kelas hunian dengan fasilitas yang berbeda pula. Dalam perkembangan selanjutnya condominium mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian – bagian yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian – bagian lain dari bangunan itu dan tanah diatas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya, digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut diatas.⁴ Namun pada umumnya dalam berbagai peraturan perundang-undangan istilah yang lazim digunakan adalah rumah susun.

Pada saat ini rumah susun atau yang lebih populer dan dikenal masyarakat disebut sebagai apartemen makin diminati di kota-kota besar. Hal tersebut dikarenakan kemudahan dan efisiensi waktu karena umumnya apartemen dibangun di tengah-tengah kota di mana pusat kegiatan bisnis dan perdagangan. Rumah Susun dibangun oleh pengembang atau perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dan pemukiman. Para peminat satuan unit rumah susun dapat memiliki atau menguasai satuan unit rumah susun dengan cara membeli langsung dari pihak pengembang atau dengan menyewa unit rumah susun tersebut.

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, baik dalam jumlah maupun kualitasnya dalam lingkungan yang sehat serta kebutuhan akan suasana kehidupan yang memberikan rasa aman, damai, tenteram, sejahtera dan juga untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat serta menciptakan suasana kerukunan hidup keluarga dan kesetiakawanan sosial masyarakat bagi para penghuni rumah susun dalam membentuk suatu lingkungan.

⁴ Arie S Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Jakarta : FH UI, 2002, hal. 1.

Penghuni rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, karena semuanya itu merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi. Maka diperlukan suatu wadah untuk mengakomodir segala jenis kebutuhan dan kepentingan para penghuni rumah susun. Dalam memenuhi semua itu dan agar terciptanya masyarakat hunian rumah susun yang harmonis maka dibentuklah suatu perhimpunan yang mewadahi seluruh penghuni rumah susun yang kemudian disebut Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Perhimpunan penghuni merupakan organisasi yang ditentukan oleh undang-undang untuk mengatur penggunaan dan pengelolaan hak bersama (tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama) dan pemeliharaan serta perbaikannya.

Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dilakukan dengan akta pendirian dan anggaran dasar rumah tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Dimana terdapat hubungan erat dengan Notaris sebagai Pejabat Umum. Peranan Notaris itu sendiri dapat dilihat di beberapa peraturan yang mengatur mengenai Perhimpunan Penghuni Rumah Susun diantaranya PP nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Keputusan Menteri perumahan rakyat Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15/Permen/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik. Dimana dalam peraturan-peraturan tersebut terdapat pasal - pasal yang jelas disebutkan adanya peranan dari Notaris sebagai pejabat umum yang ditunjuk untuk melakukan pengesahan terhadap akta pendirian dan anggaran dasar serta anggaran dasar rumah tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang akan dijabarkan dan di jelaskan oleh penulis pada bab selanjutnya.

Maka berdasarkan Atas dasar latar belakang tersebut diatas penulis tertarik untuk membahasnya dalam bentuk tesis yang berjudul **PERANAN NOTARIS DALAM PEMBENTUKAN DAN PENDIRIAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN.**

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang sudah dikemukakan di atas, penulis tertarik melakukan penelitian dengan permasalahan - permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana dan sejauh apa peranan Notaris dalam pembentukan dan pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun?
2. Hambatan apa yang timbul dalam pelaksanaannya dan upaya penyelesaiannya oleh seorang Notaris?

1.3 Metode Penelitian

Agar dapat menyelesaikan permasalahan tersebut, maka penulis akan melakukan penelitian dengan cara mengumpulkan data, menyusun, mengolah data dan menganalisisnya. Dalam rangka penelitian harus diperhatikan bahwa penelitian merupakan suatu karya ilmiah yang harus disusun secara tegas, jelas, logis dan sistematis. Oleh karena itu dalam menyelesaikan penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, sejarah hukum dan perbandingan hukum.⁵ baik yang terdapat pada Undang-undang maupun peraturan-peraturan lainnya yang terkait dengan penelitian ini.

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis, yaitu memberi data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala - gejala lainnya.⁶ Dalam hal ini dilakukan dengan menguraikan mengenai peranan Notaris dalam pengesahan Akta Pendirian dan Anggaran Dasar Serta Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Sedangkan jenis data yang digunakan dalam penulisan ini terdiri dari yaitu:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan yang bersifat mengikat. Terdiri dari :
 - a) Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁵ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: Universitas Indonesia 2006), hal. 51

⁶ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta, Granit, 2005, hal 155

- b) Kode Etik Notaris.
 - c) Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.
 - d) Peraturan Pemerintah nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
 - e) Peraturan menteri perumahan rakyat nomor 15/permen/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik.
 - f) Keputusan Menteri perumahan rakyat Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun
 - g) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Bahan hukum sekunder, adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, atau bahan - bahan yang memberikan informasi mengenai hal-hal yang berkaitan dengan isi sumber primer serta implementasinya. seperti rancangan undang-undang, laporan penelitian, artikel ilmiah, buku, makalah berbagai pertemuan ilmiah, skripsi, thesis, dan disertasi.⁷
 3. Bahan hukum tersier yaitu kamus hukum dan ensiklopedia mengenai istilah-istilah hukum khususnya dibidang kenotariatan.

Penulis menggunakan studi Dokumen Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) dalam alat pengumpulan data Yaitu penelitian dengan mempergunakan sumber-sumber hukum tertulis berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, artikel, makalah dan tulisan-tulisan hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan Peranan Notaris dalam Pengesahan Akta Pendirian dan Anggaran Dasar Serta Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Dalam penulisan karya ilmiah ini, Penulis mempergunakan metode penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu mempergunakan uraian secara jelas, sistematis, nyata dan tepat mengenai fakta-fakta yang kemudian dianalisis,

⁷ Sri Mamudji, et. Al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 28.

dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan, teori-teori dan pendapat ahli hukum, dengan pendekatan yuridis normatif.

1.4 Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan yang dilakukan dalam penelitian ini akan diuraikan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi mengenai latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM PERANAN NOTARIS DALAM PEMBENTUKAN DAN PENDIRIAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN

Bab ini berisi mengenai kajian - kajian dari berbagai literatur yang berhubungan dengan Peranan Notaris dalam Pembentukan dan Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang – Undang Jabatan Notaris dan Undang-Undang lainnya yang berkaitan dengan Rumah Susun yang didalamnya terdapat pengaturan mengenai Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

BAB III PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran mengenai isi dari penelitian Penulis, yaitu tentang Peranan Notaris Dalam dalam Pembentukan dan Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun dan juga rekomendasi dari berbagai pihak, baik dari Notaris, Organisasi INI maupun Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

BAB II

TINJAUAN UMUM PERANAN NOTARIS DALAM PEMBENTUKAN DAN PENDIRIAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN

2.1. Tinjauan Umum tentang Notaris

2.1.1. Sejarah Notaris

Sejarah Lembaga Notariat berasal dari Italia Utara, karena menurut sejarah pada abad ke 11 dan ke 12 Italia merupakan pusat perdagangan. Kemudian pada abad ke 13 Lembaga Notariat mencapai puncak perkembangannya, setelah itu pada abad ke 14 terjadilah kemerosotan di bidang Notariat, hal ini disebabkan tindakan dari penguasa pada waktu itu yang seolah – olah menjual jabatan – jabatan Notaris kepada orang – orang tanpa mengindahkan apakah orang tersebut memiliki keahlian atau tidak, sehingga menimbulkan banyak keluhan dari masyarakat luas yang saat itu membutuhkan Notaris.

8

Pada permulaan abad ke 19 lembaga Notariat ini meluas ke Negara – Negara sekitarnya bahkan ke Negara – Negara lainnya. Pada saat puncak perkembangannya dan setelah terjadinya pelembagaan Notariat, lembaga ini dibawa ke Belanda dengan dua buah dekrit kaisar yaitu pada tanggal 8 Nopember 1810 dan tanggal 1 Maret 1811 yang dinyatakan berlaku di seluruh negeri Belanda.⁹ Perundang – undangan Notariat Perancis yang diberlakukan di negeri Belanda tidak segera hilang walaupun Negara itu telah lepas dari kekuasaan Perancis, setelah berulang kali adanya desakan dari rakyat Belanda untuk membentuk suatu perundang – undangan nasional dengan aspirasi rakyat

⁸ www.google.com/wikipedia/sejarahNotariat

⁹ *Ibid*

di bidang Notariat maka pada tanggal 9 Juli 1842 dikeluarkan Undang – Undang tentang Jabatan Notaris, yaitu Nederland Staatblad nomor 20. Perkembangan sejarah Notariat di negeri Belanda sangat penting bagi Notariat di Indonesia. Notariat di zaman Republik Der Verenigde Nederlanden mulai masuk ke Indonesia pada permulaan abad ke 17. Pada tahun 1860 peraturan – peraturan mengenai Jabatan Notaris.

Lembaga Notariat mulai dikenal di Indonesia sejak pemerintahan kolonial Belanda memperkenalkan dan memberlakukannya sesuai ketentuan perundang – undangan yang berlaku dan diterapkan di Indonesia. Lembaga Notariat dibawa ke Indonesia oleh seorang usahawan Belanda pada abad ke 17, tercatat pada tanggal 27 Agustus 1620 Gubernur Jendral Jan Pieterz Coen mengangkat Jendral Meichior Kerchem sebagai Notaris pertama di Indonesia.¹⁰

Pengangkatan ini berkaitan dengan semakin meningkat dan berkembangnya usaha dari gabungan perusahaan – perusahaan Belanda yang dikenal sebagai VOC (*Verenigde Oost Indische Compagne*). Maksud dan Tujuan membawa Lembaga Notariat ini ke Indonesia adalah untuk memenuhi kebutuhan akan alat bukti otentik yang sangat diperlukan guna menggunakan hak dan keinginannya yang akan timbul karena adanya transaksi – transaksi dagang yang mereka lakukan. Pada tahun 1860 Pemerintah Belanda menganggap telah tiba waktunya untuk menyelesaikan peraturan – peraturan mengenai jabatan Notaris di Indonesia dengan yang berlaku di negeri Belanda, yakni dengan diundangkannya Peraturan Jabatan Notaris (*Notaris Reglement*) pada tanggal 26 Januari 1860 yang selanjutnya telah menjadi dasar yang kuat bagi Lembaga Notariat di Indonesia.

Setelah Indonesia merdeka, pemerintah tidak segera mengembangkan konsep peraturan baru. Peraturan Jabatan Notaris (PjN) yang berlaku sejak

¹⁰ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 3, (Jakarta: Erlangga, 1983), hal.

tahun 1860 terus dipakai sebagai satu – satunya peraturan yang mengatur Keotariatan di Indonesia sampai tahun 2004 dengan diundangkannya Undang – Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Undang – Undang Nomor 30 tahun 2004 adalah untuk memperbaharui dan mengatur kembali dalam rangka unifikasi hukum di bidang keNotariatan bagi semua penduduk di seluruh wilayah Republik Indonesia sehingga dapat tercipta suatu kepastian ketertiban dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan dan sekaligus pula bagi Notaris yang menjalankan tugas jabatan sebagai pejabat umum atas perintah Undang – Undang.

2.1.2. Pengertian Notaris

Pengertian dari Notaris dapat kita lihat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa

“Notaris adalah pejabat umum¹¹ yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggal, menyimpan akta dan memberikan grosse, salinan dan kutipan, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain”¹²

Peraturan Jabatan Notaris ini kemudian diperbarui dengan dikeluarkannya UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUN), dan pengertian Notaris dapat kita lihat dalam Pasal 1 angka 1 UUN yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum

¹¹ *bid.*, hlm. 36.

¹² *Ibid.*, hlm. 31.

yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksudkan dalam undang-undang ini.¹³

Notaris adalah jabatan yang sangat terhormat dan tidak setiap orang dapat mengemban jabatan tersebut, hal ini ternyata dari ordonansi dan juga pendapat beberapa ahli.

- a. Menurut Ordonansi ketika itu ditetapkan bahwa “tiada orang yang diizinkan memegang jabatan Notaris melainkan orang-orang yang terkenal, sopan dan pandai serta berpengalaman”.
- b. Menurut pendapat Mr A.G. Lubbers bahwa seorang Notaris itu haruslah teliti, sebagaimana ternyata dari pendapatnya “di bidang Notariat terutama diperlukan suatu ketelitian yang lebih dari biasa, tanpa itu seseorang dalam bidang Notariat tidaklah pada tempatnya”
- c. Notaris tidak hanya orang yang teliti akan tetapi Notaris juga harus memiliki sikap yang teguh dan tidak melakukan perbuatan yang melanggar hukum. Hal ini dapat kita lihat dari pernyataan Mr Wolthuis dan pendapat A.W.Voors.

Mr Wolthuis menyatakan:

“seorang Notaris memang seorang yang teliti dan dia tidak mudah melompati soal-soal sebagaimana seorang pembela dihadapan pengadilan yang tanpa pikir panjang mengemukakan sesuatu yang dibisikkan oleh klien mereka.”¹⁴

A.W. Voors menyatakan:

“sudah barang tentu seorang Notaris harus menguji setiap akta mengenai kepastiannya dalam hukum dan menjaga hak-hak semua pihak dan jelas dalam tiap kontrak. Inilah yang mengakibatkan bahwa

¹³ Indonesia, Undang-Undang Jabatan Notaris, UU Nomor 30 Tahun 2004, LN Nomor 117 Tahun 2004, TLN Nomor 4432, Ps. 1 angka 1.

¹⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta : PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hal. 460.

seorang Notaris bukanlah seorang pemberani di bidang hukum, ia mengikuti jalan yang pasti dan dalam hal yang meragukan ia lebih baik tidak bertindak daripada menempuh jalan licik dengan ketidakpastian hukum.”¹⁵

d. A. W. Voors mengemukakan bahwa di negara-negara lain Notaris mempunyai kedudukan yang terhormat dengan mengemukakan sejarah tentang lembaga Notariat di beberapa negara:

1. Di mesir kedudukan seorang Notaris dipandang tinggi, hal ini diketahui dari pendapat Ph. B Libourel dalam WNPR Nomor 2948 mengatakan telah membaca dalam suatu papirus bahwa kedudukan seorang Notaris sama dengan seorang pejabat tinggi, panglima perang, seorang ulama tertinggi;
2. Di Roma dikenal *tabellarius* (Notaris) yang berperan sebagai penulis dan berada dibawah pengayoman para hakim (yuris) dan politisi;
3. Di abad pertengahan Notaris bekerja dikalangan kaisar dan gereja;
4. Mengutip pendapat Mr A Pitlo dalam bukunya *De 17^e en 18^e Eeuwsche Notarisboeken* telah menggambarkan seorang Notaris sebagai seorang yang penting (*gewichting*);
5. Kedudukan Notaris sebagai jabatan yang terhormat dikukuhkan dengan lahirnya *Ventose wet* dan berlaku di Belanda sampai tahun 1842 yang kemudian diubah dengan *De Notariswet*.¹⁶

Jadi dapat disimpulkan bahwa Notaris itu adalah seorang pejabat umum yang diangkat oleh seorang penguasa umum, juga seorang praktisi hukum yang jujur, pandai membuat tulisan (dalam bentuk akta), teliti, berpendirian yang teguh dan tidak mudah menuruti klien, selalu bertindak berdasarkan hukum dan tugasnya adalah untuk melayani masyarakat untuk membuat alat

¹⁵*Ibid*, hal. 461.

¹⁶*Ibid*, hal 448-449.

bukti tertulis yang otentik. Tetapi sayangnya pada saat ini tidak semua Notaris menjalankan tugasnya sesuai dengan yang disimpulkan diatas. Notaris banyak yang melanggar aturan serta kode etik dan UUJN semata – mata untuk kepentingan klien dan materi sehingga banyak terjadi kasus – kasus yang melibatkan Notaris.

Untuk diangkat menjadi seorang Notaris harus memenuhi ketentuan dalam Pasal 3 UUJN yang menyatakan bahwa syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris adalah

1. warga negara Indonesia;
 - a. bertakwa kepada tuhan Yang Maha Esa;
 - b. berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
 - c. sehat jasmani dan rohani;
 - d. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua keNotariatan;
 - e. telah menjalani magang atau telah nyata-nyata bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi organisasi Notaris setelah lulus strata dua keNotariatan;
 - f. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.¹⁷

2.1.3. Notaris sebagai Profesi dan Pejabat Umum

Profesi merupakan sebagai pekerjaan tetap dibidang tertentu berdasarkan keahlian khusus yang dilakukan secara bertanggung jawab dengan tujuan memperoleh penghasilan. Profesi di masyarakat sangat beraneka ragam. Profesi yang berhubungan dengan bidang hukum disebut profesi hukum dimana salah satu contohnya adalah profesi Notaris. Pengembangan profesi hukum

¹⁷ Indonesia, *Op.Cit*, Ps.3.

hendaknya menjalankan profesinya dengan penuh tanggung-jawab sehingga menghasilkan produk-produk hukum yang layak dipakai masyarakat serta tidak melenceng dari ketentuan perundang-undangan. Guna menghasilkan produk yang bermutu, profesi membutuhkan etika sebagai kontrol. Hal tersebut seperti yang diungkapkan Soelarman Soemardi dimana profesionalisme dan etika profesi perlu dibina secara simultan karena mengikuti duduk persoalan antara kekuasaan dan hukum. Profesionalisme tanpa etika seperti “bebas sayap” dalam arti tanpa kendali dan tanpa pengarahan.¹⁸

Notaris di Indonesia merupakan pejabat umum yang mana tanggung jawab dan kewenangannya berasal dari sebagian tugas Kepala Negara dibidang hukum Perdata. Pelayanan dalam bidang hukum perdata dijalankan atas nama Negara dilaksanakan oleh organ Negara namun bukan dari eksekutif atau pemerintahan tapi dari Kepala Negara. Kepala Negara tersebut memiliki kewenangan dan kekuasaan dimana memberikan pelayanan kepada dan untuk kepentingan masyarakat umum. Kepentingan tersebut hanya terbatas pada hukum perdata saja. Kepala Negara tidak dapat melaksanakan sendiri tugas tersebut, oleh karena itu tugas pelayanan hukum perdata tersebut didelegasikan sebagian kepada Notaris yang biasa disebut “Pejabat Umum”.

Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PJN) dan Pasal 1868 KUH Perdata:

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.¹⁹

Menurut kamus hukum salah satu arti dari *Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan masyarakat, sehingga *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas

¹⁸ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Etika Profesi Hukum* ,(Semarang: penerbit Universitas Diponegoro, 1996)hal 26

¹⁹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Ps. 1868

untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan masyarakat, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris.²⁰

Berdasarkan hal tersebut diatas Notaris dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum, tapi kualifikasi Notaris sebagai Pejabat Umum, tidak hanya untuk Notaris saja, karena sekarang ini seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum dan Pejabat lelang.²¹ Dengan demikian Notaris berperan melaksanakan sebagian tugas Negara dalam bidang hukum keperdataan, dan kepada Notaris dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik, dan akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) para pihak yang dituangkan dalam akta Notaris yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris, dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud Undang – Undang Jabatan Notaris.²²

2.1.4. Tugas dan Kewenangan Notaris

Seorang Notaris mempunyai tugas dan kewenangan yang harus dipenuhi. Tugas pokok dari Notaris, adalah membuat akta – akta otentik. Di dalam pembuatan akta – akta otentik tersebut, Notaris mempunyai peranan yang sangat penting, yaitu melayani kepentingan umum terutama dalam hal pelayanan hukum.

Menurut G.H.S. Lumban Tobing, berdasarkan Pasal (1) Peraturan Jabatan Notaris maka wewenang Notaris adalah *regel* (bersifat umum), sedangkan pejabat lainnya adalah pengecualian. Wewenang dari para pejabat lainnya itu untuk membuat akta sedemikian hanya ada, apabila oleh Undang – undang dinyatakan secara tegas, bahwa selain dari Notaris mereka juga turut berwenang membuatnya atau untuk pembuatan suatu akta tertentu mereka oleh

²⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung : Refika Aditama, 2008), hal 13

²¹ *Ibid*, hal. 13

²² *Ibid*, hal. 14

undang – undang dinyatakan sebagai satu – satunya yang berwenang untuk itu.²³

Berdasarkan hal tersebut diatas maka kewenangan Notaris dalam membuat Akta Otentik sangatlah luas. Kewenangan tersebut secara garis besar meliputi 4 (empat) hal berupa: ²⁴

a. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuat itu mengenai orang.

Tidak setiap pejabat umum dapat membuat semua akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta – akta tertentu, yakni yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang – undangan.

b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Notaris tidak diperbolehkan membuat akta, dimana pihak yang ingin membuat akta kepada Notaris itu adalah suami/istri Notaris itu sendiri dan keluarga sedarah/semenda lurus ke bawah tanpa pembatasan derajat dari Notaris itu dan dalam garis kesamping sampai dengan derajat ke tiga. Hal ini diatur dalam Pasal 52 UUJN.

c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat.

Setiap Notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Akta yang dibuat di luar daerah jabatannya adalah tidak sah.

²³ Tobing, *Op Cit.* hal 38.

²⁴ *Ibid*, hal. 38

d. Sepanjang mengenai waktu

Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga Notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatannya atau sebelum ia disumpah.

Apabila salah satu persyaratan diatas tidak dipenuhi, maka akta yang dibuat adalah tidak otentik dan mempunyai kekuatan akta dibawah tangan apabila ditanda tangani penghadapnya²⁵. Sesuai Pasal 84 Undang Undang Jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004, suatu akta otentik yang mana tidak memenuhi persyaratan, seperti pada Pasal 16 ayat 1 huruf I dan k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, kekuatan pembuktiannya dapat menjadi akta dibawah tangan atau malah batal demi hukum apabila akta tersebut berisi hal-hal yang dilarang oleh Undang-Undang.

Dalam Pasal 15 Undang – Undang Jabatan Notaris dimana Notaris berwenang membuat Akta Otentik. Namun tidak semua akta otentik dibuat oleh atau dihadapan Notaris. Terdapat beberapa akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang lain dan bahkan tidak boleh dibuat oleh Notaris. Seperti Akta Kelahiran, Akta Kematian, dan Akta Perkawinan yang dibuat oleh Pejabat kantor Catatan Sipil.

Sedangkan menurut Pasal 15 ayat (2) Undang – Undang jabatan Notaris, kewenangan Notaris yaitu meliputi : ²⁶

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang – undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.
2. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta.

²⁵ *Ibid*, hal 50

²⁶ Indonesia, *Op.Cit*, Ps. 15 .

3. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
4. Membubuhkan surat – surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
5. Membuat kopi dari asli surat – surat di bawah tangan, berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
6. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya.
7. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
8. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
9. Membuat akta risalah lelang.

2.1.5. Hak, Kewajiban dan Larangan Bagi Notaris

Dalam Undang – undang jabatan Notaris telah ditentukan mengenai pelaksanaan dan tata cara dalam menjalankan tugas bagi seorang Notaris yaitu dengan memberikan otoritas bagi Notaris untuk memberikan pelayanan publik kepada masyarakat dan bukan untuk kepentingan diri pribadi Notaris. Oleh karena itu kewajiban – kewajiban yang diemban Notaris adalah kewajiban jabatan (*ambtsplicht*). Notaris wajib melakukan perintah tugas jabatannya itu, sesuai dengan isi sumpah pada waktu hendak memangku jabatan Notaris. Batasan seorang Notaris dikatakan mengabaikan tugas atau kewajiban jabatan, apabila Notaris tidak melakukan perintah perintah Undang – undang yang dibebankan kepadanya.

Dalam melaksanakan tugasnya, Notaris mempunyai beberapa hak, kewajiban serta larangan yang akan diuraikan sebagai berikut :

Hak dari seorang Notaris berupa :

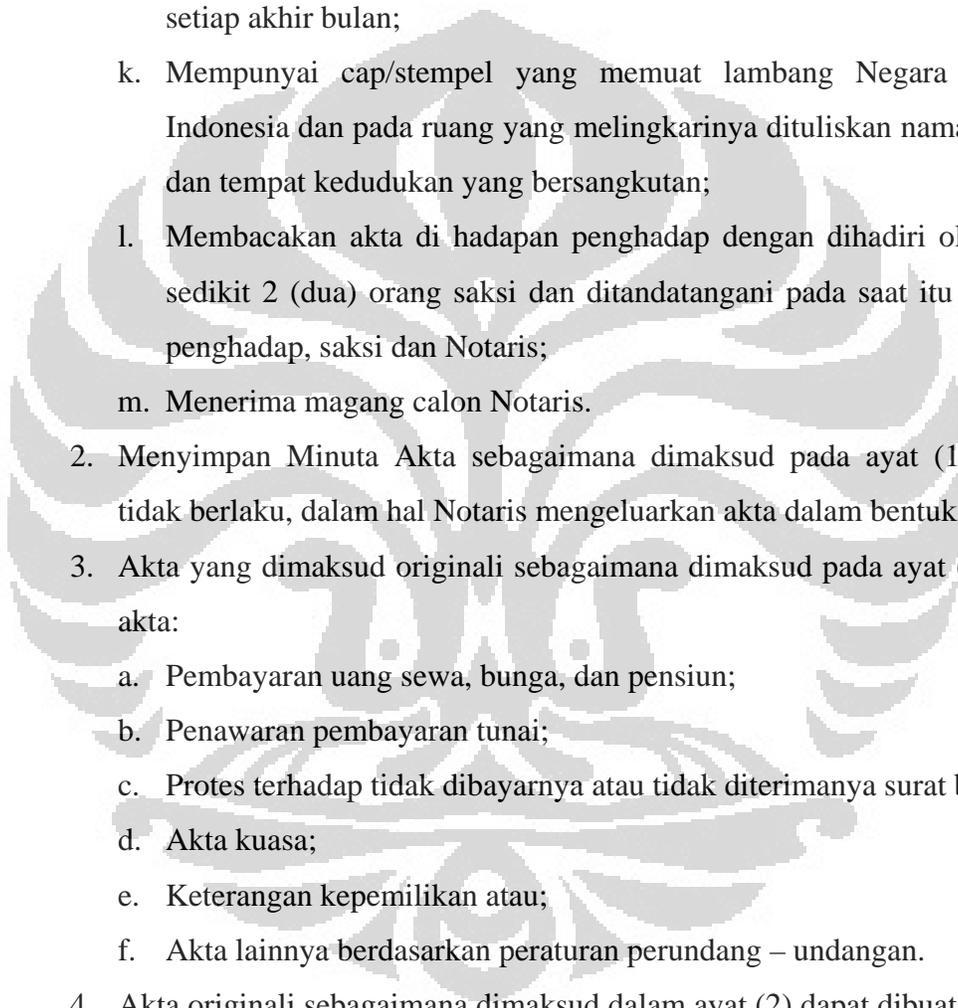
1. Hak untuk cuti.

2. Hak untuk mendapat honorarium.
3. Hak ingkar.

Kewajiban Notaris diatur dalam bagian kedua Undang – undang Jabatan Notaris tentang kewajiban. Pasal 16 Undang – undang Jabatan Notaris tersebut merinci kewajiban Notaris baik secara normatif maupun secara teknis administratif. Menurut Pasal 16 Undang – undang Jabatan Notaris :

1. Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban :²⁷
 - a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
 - d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang – undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang – undang menentukan lain;
 - f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
 - g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
 - h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;

²⁷ *Ibid*, psl 16

- 
- i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dalam wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang keNotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulannya berikutnya;
 - j. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - k. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - l. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris;
 - m. Menerima magang calon Notaris.
2. Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali.
 3. Akta yang dimaksud originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah akta:
 - a. Pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
 - b. Penawaran pembayaran tunai;
 - c. Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - d. Akta kuasa;
 - e. Keterangan kepemilikan atau;
 - f. Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang – undangan.
 4. Akta originali sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata – kata “berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua”.
 5. Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.

6. Bentuk dan ukuran cap/stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan peraturan menteri.
7. Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf I tidak wajib dilakukan, jika penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi dan Notaris.
8. Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf I dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
9. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

Dalam menjalankan profesi Notaris, Undang – Undang Jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004 Pasal 17 mengatur dengan jelas tentang larangan yang tidak boleh dilakukan oleh Notaris. Dengan diaturnya larangan ini, maka semakin memperjelas apa yang boleh dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan oleh Notaris. Larangan Notaris tersebut adalah :²⁸

1. Menjalankan jabatannya diluar wilayah jabatannya.
2. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari tujuh hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
3. Merangkap sebagai pegawai negeri, pejabat Negara, advokat, pegawai dan pejabat dilingkungan BUMN, BUMD, Badan usaha swasta, PPAT diluar wilayah kewenangan Notaris.
4. Menjadi Notaris pengganti.
5. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan, martabat jabatan Notaris.

²⁸ *Ibid*, psl 17

Ketentuan larangan bagi Notaris ini juga mengandung konsekwensi sanksi bagi Notaris yang melanggarnya. Hal ini diatur dalam Pasal 84 dan Pasal 85 Undang – undang Jabatan Notaris.

Pasal 84 UUJN menyatakan :²⁹

Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Pasal 85 UUJN menyatakan :³⁰

Pelanggaran ketentuan yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf I, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59 dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa :

1. Teguran lisan;
2. Teguran tertulis;
3. Pemberhentian sementara;
4. Pemberhentian dengan hormat, atau;
5. Pemberhentian dengan tidak hormat.

2.1.6. Akta - akta Notaris

Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan Undang – undang Jabatan Notaris. Menurut Pasal 1867 KUH Perdata juga disebutkan bahwa

²⁹ *Ibid*, psl 84

³⁰ *Ibid*, psl 85

pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan, dari bukti berupa tulisan tersebut ada bagian yang sangat berharga untuk dilakukan pembuktian, yaitu pembuktian tentang akta. Suatu akta adalah berupa tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani secukupnya. Suatu akta otentik yang mana telah memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, merupakan alat bukti yang sempurna.

Kekuatan pembuktian dari akta Notaris mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian:

- a. Kekuatan pembuktian luar atau lahiriah, adalah syarat-syarat formal yang diperlukan agar supaya suatu akta Notaris dapat berlaku sebagai akta otentik, maksudnya ialah sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Kekuatan pembuktian formal, ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta, betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh para pihak yang menghadap. Artinya akta otentik menjamin kebenaran mengenai :
 - 1) Tanggal akta itu dibuat.
 - 2) Semua tandatangan yang tertera dalam akta.
 - 3) Identitas yang hadir menghadap pejabat umum (Notaris) orang yang menghadap.
 - 4) Semua pihak yang menandatangani akta itu mengakui apa yang diuraikan dalam akta itu.
 - 5) Tempat di mana akta tersebut dibuat.³¹
- c. Kekuatan pembuktian materiil, ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang

³¹Soetardjo, Soemoatmodjo, *Apakah, Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*, (Yogyakarta: Liberty, Yogyakarta, 1986). hal. 440

membuat akta atau mereka yang mendapat hak yang berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.³²

Bentuk akta Notaris ditentukan dalam Pasal 38 UUJN yaitu .³³

1. Setiap akta Notaris terdiri atas :
 - a. Awal akta atau kepala akta;
 - b. Badan akta; dan
 - c. Akhir atau penutup akta.
2. Awal akta atau kepala akta memuat :
 - a. Judul akta;
 - b. Nomor akta;
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun;
 - d. Nama lengkap dan kedudukan Notaris.
3. Badan akta memuat :
 - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan tempat tinggal para penghadap, dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan dan;
 - c. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan dan nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap – tiap saksi pengenal.
4. Akhir Akta atau penutup akta memuat :
 - a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);

³²Tobing., *Op. Cit.*, hal.5

³³ Indonesia, *Op.Cit.*, Ps. 38

- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemah akta apabila ada;
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap – tiap saksi akta; dan
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

2.1.7. Organisasi Notaris

Notaris sebagai profesi hukum memiliki suatu wadah atau organisasi yang didalamnya adalah kumpulan-kumpulan profesi yang sejenis yaitu profesi Notaris. Wadah perkumpulan Notaris tersebut adalah Ikatan Notaris Indonesia atau biasa disingkat INI. INI merupakan suatu organisasi yang menyatukan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatan sebagai pejabat umum di Indonesia, sebagaimana hal tersebut diakui dan mendapat pengesahan dari pemerintah berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada tanggal 23 Januari 1995 Nomor C2-1022.HT.01.06, tahun 1995 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 7 April 1995 no 28 Tambahan Nomor 1/P-1995. Oleh karena INI itu merupakan organisasi Notaris.

Sejarah singkat INI dimulai dari masa pemerintahan Hindia-Belanda yang merupakan perkumpulan yang pada awalnya hanya ditujukan bagi ajang pertemuan dan bersilaturahmi antara para Notaris yang menjadi anggotanya. Pada waktu itu perkumpulan satu-satunya bagi Notaris Indonesia adalah “*de-Nederlandsh-Indische Notarieele Vereeniging*” yang didirikan di Batavia pada tanggal 1 Juli 1958 (menurut anggaran dasar ex Menteri Kehakiman pada tanggal 4 Desember 1958 No J.A. 5/117/6). Vereeniging ini berhubungan erat dengan “*broederschap van Candidaat-Notarissen in Nederland en Zijne*

Kolonien” dan *Broederschap der Notarissen*” di negeri Belanda, dan diakui sebagai badan hukum (*rechtspersoon*) dengan *Gouvernements Besluit* atau Penetapan Pemerintah tanggal 5 September nomor 9.

Mula-mula anggota sekaligus pengurus perkumpulan ini adalah beberapa orang Notaris berkebangsaan Belanda yaitu L.M Van Sluijters, E.H. Carpentir Alting, H.G Dennis, H.W Roebey dan W.an Der Meer. Anggota perkumpulan tersebut pada waktu itu adalah para Notaris dan calon Notaris Hindia-Belanda pada waktu itu. Setelah Indonesia mencapai kemerdekaannya, maka para Notaris Indonesia yang tergabung dalam perkumpulan lama tersebut dengan diwakili oleh seorang pengurus selaku ketuanya, yaitu Notaris Eliza Pondaag, lalu mengajukan permohonan kepada pemerintah melalui Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan suratnya tanggal 17 November 1958 untuk mengubah anggaran dasar (*statuten*) perkumpulan tersebut. Maka dengan penetapan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 4 Desember 1958 No J.A.5/117/6 perubahan anggaran dasar perkumpulan dinyatakan telah sah dan sejak hari diumumkanannya anggaran dasar tersebut dalam Tambahan Berita Negara Indonesia tanggal 6 Maret 1959 Nomor 19, nama perkumpulan “*Nederlandsch-Indische Notarieele Vereeniging*” berubah menjadi Ikatan Notaris Indonesia atau biasa disingkat INI yang mempunyai kedudukan di Jakarta dan hingga saat ini masih merupakan satu-satunya perkumpulan bagi Notaris di Indonesia.

2.1.8. Pengawasan Notaris

Seperti yang diuraikan sebelumnya, profesi Notaris berada dibawah kewenangan Kementerian Hukum dan HAM RI melalui Menteri Hukum dan HAM. Kewenangan Menteri Hukum dan HAM ini tidak hanya meliputi pengangkatan dan pemberhentian Notaris saja, melainkan juga melakukan pengawasan terhadap kinerja Notaris baik menjalankan profesinya melayani

masyarakat. Sangat beralasan bahwa Notaris patut diawasi dalam kinerjanya. Hal itu tak bisa lepas tanggung-jawabnya yang langsung berhubungan dengan masyarakat dalam pelayanan hukum perdata. Para klien meminta nasehat-nasehat dari Notaris mengenai isi akta. Notaris juga memberikan nasehat-nasehat dan petunjuk-petunjuk tentang bagaimana maksud dari para pihak yang bersangkutan dengan tetap mengindahkan peraturan-peraturan dalam perundang-undangan yang berlaku sehingga menghindarkan terjadinya perselisihan-perselisihan³⁴.

Tujuan dari pengawasan yang dilakukan adalah agar para Notaris sebanyak mungkin memenuhi persyaratan-persyaratan demi pengamanan dari kepentingan masyarakat umum. Notaris diangkat oleh pemerintah bukan untuk kepentingan dirinya sendiri, akan tetapi untuk kepentingan masyarakat yang dilayani. Untuk itu oleh undang-undang diberikannya kepadanya kepercayaan yang begitu besar dan secara umum. Dapat dipahami juga, bahwa seorang Notaris di dalam menjalankan jabatannya, sekalipun Notaris tersebut telah mempunyai ketrampilan dan pendidikan yang mencukupi namun tidak dilandasi oleh rasa tanggung jawab yang benar dan tanpa adanya penghayatan terhadap keluhuran dan martabat jabatannya serta nilai-nilai dan ukuran etika, tidak akan dapat menjalankan tugas jabatannya sebagaimana yang dituntut oleh hukum dan kepentingan masyarakat umum.

Jabatan yang dipangku oleh Notaris adalah jabatan kepercayaan (*vetrouwensambt*) dan justru oleh karena itu seseorang bersedia untuk mempercayakan sesuatu kepadanya, yang dengan sendirinya pula membawa tanggung-jawab yang berat baginya. Seorang Notaris yang tidak menjunjung tinggi dan bertanggung-jawab etika hukum dan martabat serta keluhuran jabatannya adalah berbahaya bagi orang dan masyarakat yang dilayaninya. Disamping tanggung-jawab dan etika profesi, pada hakekatnya tanggung-jawab dan etika profesi mempunyai hubungan yang erat dengan intergritas dan moral.

³⁴ Tobing, Op.cit, hal 300

Tanpa adanya integritas dan moral yang baik, tidak mungkin dapat diharapkan adanya tanggung-jawab dan etika profesional yang tinggi, yang harus dimiliki oleh setiap Notaris³⁵.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka sebagaimana telah dikatakan tadi, adalah sangat beralasan adanya pengaturan secara hukum mengenai pengawasan terhadap Notaris guna menjamin pengamanan dari kepentingan klien dari para Notaris yang tidak bertanggung-jawab dalam melaksanakan jabatannya. Pengawasan terhadap Notaris berada dibawah kewenangan Kementerian Hukum dan HAM melalui Menteri Hukum dan HAM. Menteri Hukum dan HAM, membentuk suatu majelis yang pada intinya berfungsi sebagai bentuk pengawasan, pemeriksaan, dan pengambil keputusan sekaligus pemberi sanksi kepada Notaris yang melanggar. Kementerian Hukum dan HAM dalam membentuk Majelis Pengawas Notaris melibatkan unsur-unsur yang berkaitan sekaligus paham dengan dunia kenotariaatan dan hukum keperdataan sekaligus administrasi hukum.

Unsur-unsur yang terdapat dalam Majelis Pengawas Notaris adalah :

1. Unsur Notaris, yang terdiri tiga orang
2. Unsur pegawai Kementerian Hukum dan HAM yang mempunyai latar belakang administrasi hukum yang terdiri tiga orang.
3. Unsur lingkungan akademik yang memiliki latar belakang hukum keperdataan sebanyak tiga orang.

Ketiga unsur ini harus saling bersinergi, membangun kekompakan sebagai satu tim. Saling menjalin komunikasi yang berkesinambungan dan bermutu dan memberikan masukan satu dengan yang lain, serta tak kalah pentingnya adalah tetap berpedoman pada Undang-Undang yang berlaku sehingga segala macam bentuk suap tidak dapat mempengaruhi. Guna memudahkan pengawasan kepada Notaris, serta dapat lebih mudah dijangkau

³⁵ *Ibid*, hal 301

oleh masyarakat, maka Kementerian Hukum dan HAM membagi tiga Majelis Pengawas Notaris berdasarkan tingkatan wilayahnya. Adapun struktur Majelis Pengawas Notaris adalah sebagai berikut :

1. Majelis Pengawas Daerah Notaris.

Majelis Pengawas Daerah Notaris atau biasa disingkat MPDN dibentuk di daerah Kabupaten dan atau kotamadya. MPDN dipimpin oleh ketua dan wakil ketua. Kewenangan MPDN yang berkaitan dengan pelanggaran adalah:

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris
- b. Melakukan pemeriksaan terhadap protocol Notaris secara berkala satu kali dalam satu tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu.
- e. Menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran kode etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang ini.
- d. menyampaikan poin-poin diatas kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris

MPDN mempunyai kewajiban yaitu :

- a. Mencatat pada buku daftar yang termasuk dalam protocol Notaris dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan, jumlah akta serta jumlah surat dibawah tangan yang disahkan dan yang dibuat sejak tanggal pemeriksaan terakhir.
- b. Membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikan kepada Majelis Pengawas Wilayah setempat, dengan tembusan kepada Notaris yang bersangkutan, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Pusat.
- c. Merahasiakan isi akta dan hasil pemeriksaan.
- d. Memeriksa laporan masyarakat terhadap Notaris dan menyampaikan hasil pemeriksaan tersebut kepada Majelis Pengawas wilayah dalam waktu tiga puluh hari dengan tembusan kepada pihak yang dilaporkan.

2. Majelis Pengawas Wilayah Notaris

Majelis Pengawas Wilayah atau biasa disingkat MPWN, adalah wadah pengawas Notaris yang dibentuk dan berkedudukan di ibukota provinsi. MPWN dipimpin oleh seorang ketua dan wakil ketua. Adapun kewenangan MPWN adalah sebagai berikut :

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat melalui MPWN.
- b. Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan sebagaimana dimaksud poin sebelumnya
- c. Memeriksa dan memutuskan atas keputusan MPDN yang menolak cuti yang diajukan oleh Notaris terlapor.
- d. Memberikan sanksi berupa teguran lisan atau tertulis.
- e. Mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris berupa pemberhentian sementara tiga bulan sampai enam bulan atau pemberhentian dengan tidak hormat.
- f. Membuat berita acara atas setiap keputusan penjatuhan sanksi
- g. Keputusan MPWN bersifat final.
- h. Memberikan kesempatan kepada Notaris yang diperiksa untuk membela diri.

MPWN mempunyai kewajiban, yaitu :

- a. Menyampaikan segala keputusan atas kewenangannya kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris
- b. Menyampaikan pengajuan banding dari Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat terhadap penjatuhan sanksi

3. Majelis Pengawas Pusat Notaris

Majelis Pengawas Pusat Notaris atau biasa disingkat MPPN merupakan wadah pengawasan yang dibentuk dan berkedudukan di ibukota Negara. MPPN

dipimpin oleh seorang ketua dan wakil ketua. MPPN mempunyai kewenangan yaitu :

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhannya sanksi
- b. Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dengan poin sebelumnya.
- c. Menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara.
- d. Mengusulkan pemberian sanksi dengan tidak hormat kepada menteri.
- e. Memberikan kesempatan kepada Notaris terhadap pemeriksaan, untuk membela diri.

Majelis Pengawas Notaris memiliki kewenangan terhadap penjatuhannya sanksi pelanggaran UUJN. Sanksi tersebut antara lain :

1. Bagi pelanggaran Pasal 7, Pasal 16 ayat 1, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, Pasal 63 dapat dikenai sanksi berupa :
 - a. Teguran lisan
 - b. Teguran tertulis
 - c. Pemberhentian sementara.
 - d. Pemberhentian dengan hormat
 - e. Pemberhentian dengan tidak hormat.
2. Bagi pelanggaran Pasal 16 ayat 1 huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 52 yang mengakibatkan kekuatan akta menjadi akta dibawah tangan atau batal demi hukum, maka dapat dituntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

MPPN memiliki kewajiban menyampaikan keputusan sebagaimana poin diatas kepada Menteri Hukum dan HAM dan Notaris yang bersangkutan dengan tembusan MPWN yang bersangkutan, MPDN yang bersangkutan, Organisasi Notaris.

Dari struktur tingkatan, kewenangan dan tanggung-jawabnya, maka dapat diambil kesimpulan tentang tahap-tahap pelaksanaan oleh Majelis Pengawas tersebut sebagaimana berikut :

1. MPDN menerima laporan dari masyarakat atas pelanggaran Notaris yang berkaitan dengan Kode Etik Notaris dan UUJN.
2. MPDN menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran tersebut.
3. MPDN melaporkan hasil sidang tersebut dalam waktu tiga puluh hari dengan tembusan pelapor, MPWN, MPPN dan Organisasi Notaris.
4. MPWN menerima hasil laporan sidang tersebut dari MPDN. MPWN lalu memanggil Notaris yang bersangkutan untuk mendengar keterangannya dan melakukan pemeriksaan.
5. MPWN memutuskan dan menjatuhkan sanksi atas hasil pemeriksaan dan keterangan Notaris yang bersangkutan tersebut berdasarkan tingkat kualitas kesalahan Notaris tersebut.
6. MPWN membuat berita acara atas setiap keputusan yang diambilnya.
7. MPWN menyampaikan keputusan sebagaimana berita acara kepada pelapor, Notaris yang bersangkutan, MPPN dan Organisasi Notaris.
8. Apabila terdapat pengajuan banding dari para pihak yang terkait, maka MPWN berkewajiban menyampaikan pengajuan banding tersebut kepada MPPN terhadap penjatuhan sanksi tersebut.
9. MPPN berkewajiban menerima pengajuan banding yang disampaikan dari MPWN.
10. MPPN menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding atas penjatuhan sanksi.
11. Sebelum penjatuhan sanksi, MPPN memanggil Notaris yang bersangkutan untuk mendengar keterangannya dan membela diri.

12. Setelah mendengar keterangan dan pembelaan Notaris yang bersangkutan, maka MPPN mengambil keputusan dan menjatuhkan sanksi kepada Notaris yang bersangkutan berdasarkan kualitas kesalahan yang dibuat.
13. MPPN berkewajiban menyampaikan keputusannya tersebut kepada Notaris yang bersangkutan, Menteri Hukum dan HAM, MPWN yang bersangkutan, MPDN yang bersangkutan dan Organisasi Notaris.

Majelis Pengawas Notaris mempunyai kewenangan dalam hal pemeriksaan dan penjatuhan sanksi kepada Notaris yang melakukan kesalahan. Sanksi tersebut bertujuan sebagai alat pembuat jera sekaligus upaya dorongan kepada Notaris agar lebih mementingkan kepastian hukum pada saat melayani kliennya. Dengan begitu, bukannya tidak mungkin Notaris akan menghasilkan akta yang bermutu sekaligus pelayanan hukum yang dapat diandalkan kliennya berdasarkan Undang-Undang yang mengaturnya.

2.1.9. Kode Etik Profesi Notaris

Di dalam setiap profesi hampir dipastikan terdapat undang-undang yang mengatur dalam menjalankan profesi tersebut. Kode etik merupakan norma yang ditetapkan dan diterima oleh kelompok profesi yang mengarahkan atau memberikan petunjuk kepada anggotanya bagaimana harus berbuat dan menjamin mutu moral profesi tersebut dimata masyarakat. Hal tersebut juga diungkapkan Oemar Seno Adji, bahwa kode etik merupakan penyaluran peraturan-peraturan mengenai profesi pada umumnya yang mengandung hak-hak yang fundamental dan peraturan tingkah laku atau perbuatan dalam tingkah lakunya³⁶. E. Sumaryono mengatakan bahwa sangat penting suatu kode etik profesi dibuat secara tertulis. Alasan tersebut antara lain :

³⁶ E. Sumaryono, *Etika Profesi Hukum*, (Yogyakarta : Kanisius, 1999) hal 69.

- a) Kode etik itu penting karena sebagai sarana kontrol sosial. Kode etik memberikan semacam kriteria bagi para calon anggota kelompok profesi dan membantu mempertahankan pandangan para anggota lama terhadap prinsip profesional yang telah digariskan. Kompleksitas dan spesialisasi masyarakat modern sedikit banyak telah mempersulit untuk menentukan apakah seorang anggota profesional memaparkannya atau tidak. Apabila terjadi konflik kepentingan dengan masyarakat umum, maka ia membutuhkan sebuah pernyataan yang menuntunnya membuat penilaian sendiri atas profesinya.
- b) Kode etik profesi mencegah pengawasan campur tangan pemerintah atau masyarakat. Kode etik merupakan suatu peraturan yang mengatur secara intern bagi organisasi profesi, sehingga bisa menjawab siapakah yang sebenarnya mengatur menentukan baik-buruknya anggota profesi tersebut.
- c) Kode etik adalah penting untuk mengembangkan patokan kehendak yang lebih tinggi. Kode etik dasarnya adalah sesuatu perilaku yang sudah dianggap benar serta berdasarkan metode prosedur yang benar pula. Kode etik adalah kristalisasi dari hal-hal yang biasanya sudah dianggap baik menurut pendapat umum serta didasarkan atas pertimbangan profesi yang bersangkutan³⁷.

Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa Kode Etik merupakan peraturan yang berasal dari dalam / intern profesi yang bersangkutan. Salah satu contoh kode etik profesi adalah Kode Etik profesi Notaris. Jika diterapkan dalam pengertian kode etik profesi pada umumnya, maka Kode Etik Notaris merupakan kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia atau INI berdasarkan Kongres Perkumpulan dan atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam kode etik Notaris terdapat persamaan dengan UUJN yaitu kedua peraturan tersebut sama-sama mengatur tanggung-jawab dan kewenangan Notaris sehingga mengarahkan Notaris menghasilkan hasil yang optimal dan berdasarkan peraturan yang berlaku, serta terdapat pengenaan sanksi terhadap pelanggar kedua-duanya. Baik Undang-Undang maupun Kode Etik

³⁷ E. Sumaryono, *Etika Profesi Hukum Norma Bagi Penegak Hukum*, (Yogyakarta : Kanisius, 1995) hal 36

Notaris menghendaki supaya Notaris melaksanakan tugasnya dengan sebaik-baiknya. Kode Etik Notaris mengatur tentang etika kepribadian Notaris, etika melakukan tugas dan jabatan, etika pelayanan terhadap klien, etika hubungan dengan sesama Notaris.

Dalam praktek menjalankan profesi Notaris, terkadang terdapat pelanggaran yang dapat dijumpai. Pelanggaran Kode Etik Notaris tersebut dengan berbagai latar belakang yang mendorong seorang Notaris melupakan peraturan tersebut dengan sengaja ataupun secara lalai. Penyalahgunaan dapat terjadi karena persaingan yang melanda profesi Notaris ataupun karena tidak adanya disiplin diri. Dalam profesi hukum yang berlaku untuk semua profesi, dapat dilihat dua hal yang sering kontras satu sama lain yaitu cita-cita yang terlalu tinggi di satu sisi dan praktik-praktik pelaksanaan penggembalaan hukum yang berada jauh dibawah cita-cita tersebut. Banyak para Notaris mempergunakan status profesinya untuk menciptakan uang dengan cara ilegal. Disamping alasan dari subjeknya, Kode Etik memiliki sanksi yang bersifat tidak ada upaya pemaksa yang keras layaknya hukum positif bertaraf Undang-Undang

Guna mengatasi penyalahgunaan Kode Etik khususnya Kode Etik Notaris, terdapat dua alternatif yang dapat digunakan, yaitu :

- a. Klausula penundukan pada undang-undang. Setiap undang-undang mencantumkan dengan tegas sanksi yang diancamkan kepada pelanggarannya. Hal tersebut tidak memberikan celah untuk melakukan pelanggaran, atau dengan kata lain mau tidak mau harus taat Undang-Undang.
- b. Legalisasi Kode Etik Profesi. Dalam rumusan kode etik dinyatakan bahwa pelanggaran mana yang cukup di selesaikan dengan dewan kehormatan, dan pelanggaran mana yang harus diselesaikan oleh Pengadilan Negeri. Untuk memperoleh legalisasi, ketua profesi yang bersangkutan mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat agar kode etik tersebut disahkan dengan akta penetapan pengadilan yang berisi perintah kepada setiap

anggota untuk mematuhi kode etik itu. Jadi kekuatan berlaku dan mengikat kode etik mirip dengan akta perdamaian yang dibuat oleh hakim.

Kewajiban Notaris tentang pelayanan kepada kliennya berdasarkan Kode Etik Notaris adalah :

Memiliki moral, akhlak, kepribadian yang baik

- a. Menjunjung dan menghormati tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris
- b. Menjaga dan membela kehormatan perkumpulan
- c. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung-jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris
- d. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara.
- e. Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa keNotariatan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium.
- f. Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam perbuatan, pembacaan dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali karena alasan yang sah.
- g. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan atau status sosialnya.
- h. Melakukan perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk diaati dan dilaksanakan antara lain namun tak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam UUJN dan penjelasannya, Isi Sumpah Jabatan Notaris, Anggaran dasar, Anggaran Rumah Tangga INI.

Dalam Kode Etik Notaris diatur dengan jelas dan selengkap mungkin termasuk sanksi-sanksi apa yang dapat dijatuhkan pada pelanggarnya. Dengan sanksi tersebut menjadi upaya supaya Notaris muncul efek jera bahkan mau tidak mau memilih dijalan yang benar sesuai Undang-Undang. Sanksi- sanksi tersebut antara lain :

1. Teguran
2. Peringatan

3. Schorsing (pemecatan sementara) dari anggota perkumpulan.
4. Onzetting (pemecatan) dari anggota perkumpulan
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan.

Penjatuhan sanksi tersebut berdasarkan kualitas kesalahan Notaris. Penjatuhan sanksi tersebut merupakan kewenangan Dewan Kehormatan Notaris. Dewan Kehormatan Notaris adalah organ kelengkapan Ikatan Notaris Indonesia yang berwenang melakukan pemeriksaan pelanggaran Kode Etik Notaris serta menjatuhkan sanksinya atas pelanggarannya. Hal tersebut berdasarkan Pasal 8 Kode Etik Notaris. Susunan Dewan Kehormatan Notaris hampir sama seperti Majelis Pengawas Notaris. Menurut Kode Etik Notaris Pasal 7 dan Pasal 8, susunan Dewan Kehormatan Notaris terdiri dari tiga bagian yaitu :

1. Dewan Kehormatan Tingkat Daerah, dimana memiliki kewenangan memeriksa, memanggil Notaris yang terkait guna mendengar pembelaannya, serta menjatuhkan sanksi terhadap pelanggaran Kode Etik Notaris.
2. Dewan Kehormatan Tingkat Daerah, dimana memiliki kewenangan menerima keputusan banding yang dikirim melalui Dewan Kehormatan Daerah, melakukan pemeriksaan dan memanggil Notaris yang bersangkutan untuk didengar keterangannya dan membela diri, menjatuhkan sanksi pemecatan sementara dan pemecatan dari keanggotaan Notaris.
3. Dewan Kehormatan Tingkat Pusat, dimana memiliki kewenangan memeriksa atas permohonan Dewan Kehormatan Wilayah, memanggil Notaris yang bersangkutan untuk didengar keterangannya dan membela diri, menjatuhkan sanksi atas pelanggaran Kode Etik Notaris.

2.2. Tinjauan Umum Rumah Susun

2.2.1. Pengertian Rumah Susun

Perumahan dan pemukiman adalah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia atau kebutuhan utama/primer yang harus dipenuhi oleh manusia.

Perumahan dan pemukiman tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih jauh adalah proses bermukim manusia dalam rangka menciptakan suatu tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Pengaturan mengenai Rumah Susun diatur dalam Undang – undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun. Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang - Undang Rumah Susun Nomor 16 tahun 1985 yang dimaksud dengan rumah susun adalah : ³⁸

Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan – satuan yang masing – masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Penjelasan Undang – undang Rumah Susun lebih lanjut menjabarkan pengertian mengenai rumah susun. Rumah Susun yang dimaksudkan dalam Undang – Undang ini adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilihan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan. ³⁹

³⁸ Undang – undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun psl.1 angka (1)

³⁹ Arie S. Hutagalung, *kondominium dan Permasalahannya*. (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hal. 13.

Menurut Pasal 2 dan 3 Undang – undang nomor 16 tahun 1985, tujuan pembangunan rumah susun antara lain sebagai berikut: ⁴⁰

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
2. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian Sumber daya Alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.

Boedi Harsono berpendapat, pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah – daerah yang berpenduduk padat dan hanya tersedia luas tanah yang terbatas. ⁴¹

Ditinjau dari sudut penggunaannya, rumah susun dapat dibagi menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu sebagai berikut :

1. Rumah Susun Hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal;
2. Rumah susun bukan hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya tidak berfungsi sebagai tempat tinggal, melainkan berfungsi sebagai tempat usaha dan/atau kegiatan sosial;
3. Rumah Susun campuran, yaitu rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian lagi berfungsi sebagai tempat usaha.

Sedangkan pengertian Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) menurut Pasal 8 ayat (2) dan ayat (3) UURS adalah Hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perorangan dan terpisah. Selain pemilikan atas Satuan Rumah Susun, HMSRS yang bersangkutan juga meliputi hak pemilikan

⁴⁰ Indonesia, *op. cit.*

⁴¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, cet ke-9, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 352.

bersama atas apa yang disebut bagian bersama dan benda bersama, di mana semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan satuan rumah susun bersangkutan.

2.2.2 Penyelenggaraan Pembangunan Rumah Susun.

Dalam Pasal 5 ayat (2) UU Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun disebutkan bahwa pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh :

- a. Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/BUMD)
- b. Koperasi;
- c. Badan Usaha Milik Swasta (BUM Swasta);
- d. Swadaya Masyarakat;
- e. Kerjasama antara badan – badan tersebut sebagai penyelenggara.

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

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

Sedangkan yang dimaksud dengan BUM Swasta adalah :

- a. BUM Swasta yang modalnya modal Nasional;
- b. BUM swasta yang bermodal campuran asing dan nasional;
- c. BUM Swasta yang 100% modal asing

Dengan demikian bahwa bagi badan penyelenggara pembangunan rumah susun yang dimiliki oleh swasta, maka modalnya dapat

berupa modal nasional atau modal campuran antara nasional dan asing atau 100% modal asing dengan syarat bahwa badan swasta tersebut merupakan badan hukum Indonesia.⁴²

2.2.3. Hak dan Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun

Berdasarkan ketentuan dalam Undang – undang Rumah Susun, pemilik satuan rumah susun mempunyai hak untuk :

- a. Menghuni satuan Rumah Susun yang dimilikinya, serta menggunakan bagian – bagian bersama, benda – benda bersama, dan tanah bersama masing – masing sesuai dengan peruntukannya;
- b. Menyewakan satuan rumah susun yang dimilikinya kepada pihak lain yang akan menjadi penghuni, asal tidak melebihi jangka waktu hak atas tanah bersamanya;
- c. Menunjuk HMSRS yang dimilikinya sebagai jaminan kredit, dengan dibebani Hak Tanggungan.
- d. Memindahkan HMSRS tersebut kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar, hibah;
- e. Mengalihkan kepada ahli warisnya, karena HMSRS dapat beralih karena pewarisan.⁴³

Kewajiban pemilik satuan rumah susun :

- a. 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

⁴² Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun, Suatu Bekal Pemahaman*, cet I, (Malang: Banyumedia, 2004), hal. 23.

⁴³ Arie S. Hutagalung, *op cit* hal 63-64

pemilikan dan penghuninya, agar terselenggara kehidupan bersama yang tertib dan aman dalam lingkungan yang sehat dan serasi.

- b. Pembiayaan kegiatan perhimpunan penghuni dan badan pengelola ditanggung bersama oleh para pemilik satuan rumah susun dan para penghuni, masing – masing sebesar imbalan menurut nilai perbandingan proporsionalnya.
- c. Jika jangka waktu hak atas tanah bersamanya berakhir, para pemilik satuan rumah susun berkewajiban bersama – sama mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang bersangkutan.

2.2.4. Larangan – Larangan Bagi Penghuni Rumah Susun

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

1. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungan rumah susun;
2. 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;
3. Merubah peruntukan satuan rumah susun dari peruntukan hunian menjadi bukan hunian;
4. Menambah bangunan diluar rumah susun baik untuk kepentingan pribadi, kepentingan tetangga, atau kepentingan bersama tanpa persetujuan tertulis yang sah dari pengurus perhimpuna penghuni;
5. Mengambil manfaat secara tidak sah atas nilai aliran atau sambungan listrik, air bersi (PAM), gas bumi (gas Negara), saluran telpon pribadi maupun saluran telpon umum;

6. 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;
7. Memelihara hewan peliharaan yang mengganggu ketertiban umum, kenyamanan dan keserasian seperti anjing, ayam, burung dsb;
8. Memagari halaman lantai dasar dan mengakui tanah lantai dasar sebagai milik pribadinya, termasuk kunci pintu ke halaman/tanah lantai dasar tersebut;
9. Menutupi bagian ruangan jalan tangga darurat;
10. Mengubah bentuk satuan rumah susun tanpa mendapat persetujuan tertulis dari pengurus perhimpunan penghuni sesuai dengan ketentuan anggaran dasar atau anggaran rumah tangga.

2.2.4. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Para pemilik atau penghuni Rumah Susun berkewajiban membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS). PPRS merupakan suatu badan hukum yang bertugas mengurus kepentingan bersama 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.⁴⁴

Perhimpunan penghuni oleh peraturan perundang – undangan diberi kedudukan sebagai badan hukum yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangganya, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama perhimpunan para pemilik dan penghuni, dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam lingkungan rumah susun.

Pembentukan perhimpunan penghuni diatur dalam SK Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian

⁴⁴ Boedi Harsono, *op cit*, hal. 362

Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional No. 06/KPTS/BKP4N/1995, tentang pedoman pembuatan Akta Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Maksud dan tujuan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah:

- a. Untuk mencapai pemanfaatan dan pemakaian rumah susun khusus bagi keperluan satuan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Undang – Undang Rumah Susun dan PP No. 4 tahun 1988 dan peraturan perundang-undangan;
- b. Untuk membina, mengatur serta mengurus kepentingan bersama di antara 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) di antara penghuni;
- e. Untuk membina terciptanya kegotongroyongan dalam kehidupan lingkungan di antara penghuni satuan rumah susun.

Tugas pokok perhimpunan penghuni adalah :

- a. Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum perhimpunan penghuni;
- b. Membina para penghuni ke arah kehidupan bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. Mengangkat pengurus sesuai dengan hasil rapat umum perhimpunan penghuni;

- d. Mengawasi pekerjaan badan pengelola dalam rangka pengelolaan satuan rumah susun beserta hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.⁴⁵

Jenis rapat perhimpunan penghuni terdiri atas :

- a. Rapat pengurus perhimpunan penghuni;
- b. Rapat umum perhimpunan penghuni;

Rapat umum perhimpunan penghuni terdiri atas :

- a. Rapat umum tahunan;
- b. Rapat umum luar biasa adalah rapat umum diluar rapat umum tahunan.

Yang menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah subyek yang memiliki atau memakai atau menyewa atau menyewa beli (termasuk sewa guna usaha) atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang berkedudukan sebagai penghuni. Keanggotaan ini diwakili oleh kepala keluarga dan mulai berlaku sejak tercatat dalam daftar penghuni dan/atau telah berdomisili di satuan rumah susun yang dikuasainya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Hak – hak para anggota Perhimpunan Penghuni adalah :

- a. Memilih dan dipilih menjadi pengurus Perhimpunan Penghuni sesuai syarat – syarat yang ditentukan dalam Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan;
- b. Mengajukan usul, mengajukan pendapat dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimilikinya dalam rapat umum atau rapat luar biasa sesuai dengan ketentuan dalam Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan;

⁴⁵ Arie S. Hutagalung, *kondominium dan Permasalahannya*. (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hal. 84-85

- c. Memanfaatkan dan memakai sesuai dengan keperluannya atas pemilikan dan/atau penggunaan satuan rumah susun secara tertib dan aman, termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- d. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan.

Sedangkan yang menjadi kewajiban sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan :⁴⁶

- a. Mematuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan, termasuk tetapi tidak terbatas peraturan tata tertib dan peraturan – peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam rapat umum atau rapat umum luar biasa atau oleh pengurus atau oleh badan pengelola yang disetujui oleh pengurus;
- b. Mematuhi segala peraturan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemda setempat yang mengatur tentang rumah susun;
- c. Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh perhimpunan atau badan pengelolaan, sesuai dengan syarat – syarat yang telah diperjanjikan antara pengurus dan badan pengelola ataupun berdasarkan Anggaran Dasar atau Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni, seperti :
 - 1) Membayar biaya pemeliharaan (*service charge*). Biaya ini adalah tanggung jawab, kecuali bila pemilik mengalihkannya kepada penghuni. Biaya pemeliharaan untuk setiap satuan rumah susun dihitung dari total biaya pengelolaan rumah susun sehari – hari sesuai anggaran yang ditetapkan perhimpunan penghuni. Biaya ditanggung bersama oleh pemilik satuan rumah susun berdasarkan nilai perbandingan proporsional (NPP) unit rumah susunnya;
 - 2) Membayar biaya utilitas umum (*utility charge*). Biaya ini dimaksudkan sebagai cadangan untuk penggantian/perbaikan common property yang telah aus/rusak atau telah berakhir umur

⁴⁶ *Ibid*, hal. 86.

ekonominya. Besarnya biaya yang ditanggung oleh masing – masing pemilik/penghuni gedung berdasarkan NPP nya dan biaya ini biasanya disimpan dalam bentuk tabungan atas nama perhimpunan penghuni;

3) Membayar *sinking fund*. Biaya ini adalah biaya yang digunakan sebagai cadangan untuk membangun kembali rumah susun bila keadaan rumah susun tersebut sudah tidak layak lagi untuk dihuni karena unsur bangunannya sudah lama. Besarnya biaya ini berdasarkan NPP.

d. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki rumah susun dan lingkungannya atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

e. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki rumah susun yang dimiliki atau dahuninya;

f. Menunjang terselenggaranya tugas – tugas pokok pengurus perhimpunan penghuni dan badan pengelola;

g. Membina hubungan antara sesama penghuni satuan rumah susun yang selaras berdasarkan asas kekeluargaan dan norma – norma perikehidupan bermasyarakat bangsa Indonesia.

Keanggotan perhimpunan penghuni berakhir apabila :

a. Penghuni pindah atau tidak berdomisili di lingkungan rumah susun yang bersangkutan;

b. Ada pelimpahan hak penghunian kepada pihak lain atas dasar hubungan hukum tertentu.⁴⁷

Kedaulatan perhimpunan penghuni berada di tangan para anggota perhimpunan berdasarkan proporsional hak suara yang dimilikinya. Adapun hak suara anggota perhimpunan penghuni terdiri dari :

⁴⁷ *Ibid*, hal. 88.

- a. Hak suara penghunian, yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal – hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas bersama, dan kewajiban pembayaran iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran terhadap hak bersama seperti penghunian dan pengelolaan rumah susun bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Setiap anggota perhimpunan diwakili oleh satu suara.
- b. Hak suara pengelolaan, yaitu hak suara para anggota 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 perbandingan proporsional dari setiap satuan rumah susun.
- c. Hak suara pemilihan, yaitu hak suara anggota perhimpunan untuk menentukan hal – hal yang menyangkut hubungan antar sesama penghuni satuan rumah susun, pemilihan pengurus dan biaya – biaya atas satuan rumah susun. Hak suara pemilihan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional setiap satuan rumah susun.⁴⁸

Kepengurusan perhimpunan penghuni minimal terdiri dari seorang ketua, seorang sekretaris, seorang bendahara, dan seorang pengawas pengelolaan. Penambahan jumlah keanggotaan dan penambahan jabatan dalam kepengurusan perhimpunan disesuaikan dengan jumlah anggota dan kebutuhan yang perlu diatur dan dikelola.

Yang dapat dipilih menjadi anggota pengurus perhimpunan penghuni adalah para penghuni atau wakilnya yang sah, menurut hukum yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. WNI yang setia pada Pancasila dan UUD 1985;
- b. Berdomisili di rumah susun yang bersangkutan;
- c. Berstatus sebagai penghuni yang sah di rumah susun yang bersangkutan;

⁴⁸ Ibid, hal. 76-81.

- d. Memiliki KTP dan KK yang sah dirumah susun yang bersangkutan;
- e. Mempunyai pengetahuan dan keterampilan kerja yang baik;
- f. Mampu bekerja sama dengan sesama pengurus lainnya;
- g. Mampu berinisiatif dan mencari sumber dana, baik dari dalam maupun dari luar perhimpunan penghuni, guna kebutuhan dan kepentingan penghuni.

Pengurus perhimpunan ini dipilih dari dan oleh rapat umum berdasarkan asas musyawarah dan mufakat serta asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan. Apabila musyawarah dan mufakat tidak tercapai, maka pemilihan dilakukan dengan pemungutan suara terbanyak. Pengurus perhimpunan penghuni ini dipilih untuk masa bakti 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pengangkatannya. Pengurus dipilih selama – lamanya untuk 2 (dua) periode pada jabatan yang sama. Bagi anggota pengurus yang telah 2 kali berturut – turut memegang jabatan, dapat dipilih untuk jabatan yang berbeda.

Adapun yang menjadi kewenangan pengurus adalah:

- a. Pengurus berhak untuk membuat dan merubah aturan tata tertib dan pengelolaan penghunian serta menentukan kebijaksanaan sesuai dengan anggaran dasar atau 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 atau anggaran rumah tangga, aturan tata tertib, keputusan rapat umum, keputusan rapat pengurus, dan perjanjian dengan badan pengelola;
- c. Ketua dan sekretaris mewakili perhimpunan penghuni di dalam dan diluar pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian, sesuai dengan anggraan dasar atau anggran 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 tersebut.

Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pengurus adalah :

- a. Memberikan pertanggung jawaban kepada rapat umum perhimpunan penghuni
- b. Menyampaikan laporan kepada perhimpunan penghuni secara berkala sekurang – kurangnya 2 kali setahun atas pekerjaan badan pengelola;
- c. Menyelenggarakan tugas – tugas administrasi yang berkaitan dengan masalah penghunian perhimpunan penghuni. Melaksanakan putusan rapat umum perhimpunan penghuni;
- d. Membina penghuni kearah kesadaran hidup bersama, selaras, serasi, dan seimbang dalam perhimpunan penghuni;
- e. Mengawasi pelaksanaan penghunian satuan rumah susun agar penghuni mematuhi ketentuan – ketentuan yang tercantum dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga serta perikatan perjanjian dengan badan pengelola;
- f. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan oleh penghuni terhadap keputusan rapat umum perhimpunan penghuni, keputusan rapat pengurus, anggaran dasar atau anggaran rumah tangga perhimpunan penghuni serta perjanjian dengan badan pengelola, termasuk memohon bantuan dari dinas perumahan, PEMDA, dan pihak berwajib lainnya dalam menerapkan sanksi bagi penghuni yang tidak mematuhi tata tertib penghunian;
- g. Menjalini hubungan kerja sama baik secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak – pihak terkait sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.

Pada menjelang akhir masa bakti kepengurusan, pengurus perhimpunan penghuni berkewajiban memberitahukan secara tertulis kepada anggota perhimpunan penghuni mengenai berakhirnya masa jabatan tersebut, serta mempersiapkan laporan pertanggung jawaban 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 hukuman pidana berdasarkan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

2.3 Peranan Notaris Dalam Pembentukan dan Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Profesi Notaris merupakan sebuah profesi hukum yang sangat tergantung kepercayaan masyarakat. Sebagai seorang profesional, Notaris dianggap ahli di dalam bidang hukum, khususnya keperdataan dan kenotariaatan karena telah dibekali pendidikan dan keterampilan yang mendapat sertifikasi dari pemerintah sehingga ketika datang klien yang meminta jasanya, baik itu pembuatan akta otentik maupun penyuluhan hukum atau saran hukum, klien tersebut berpikir bahwa ia telah menerima jawaban yang bermutu, tepat, benar dan tetap pada jalur hukum.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggal, menyimpan akta dan memberikan grosse, salinan dan kutipan, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain”⁴⁹

⁴⁹*Ibid.*, hlm. 31.

Berdasarkan UUJN Pasal 1 ayat (1) :

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana di maksud dalam Undang – undang ini.

Berdasarkan uraian teori yang sudah penulis jabarkan diatas, maka disini akan penulis jelaskan dan jabarkan mengenai peranan Notaris dalam pendirian perhimpunan penghuni rumah susun. Peranan seorang Notaris dijelaskan oleh beberapa peraturan yang berkaitan dengan rumah susun diantaranya:

1. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15/Permen/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik.

Pasal 21 :⁵⁰

- a. Pengurusan pengesahan akta pendirian dan anggaran dasar serta anggaran rumah tangga PPRS ke Notaris dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah pelantikan.
- b. Untuk pengurusan pengesahan akta pendirian dan anggaran dasar serta anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud ayat (1) dewan pengurus dapat menunjuk beberapa orang anggota untuk mewakili PPRS.

2. PP nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Pasal 54 :⁵¹

- a. Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian dan pengelolaannya.

⁵⁰ Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15/Permen/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik. Psl. 21

⁵¹ PP nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.psl. 54

- b. Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh bupati atau walikotamadya kepala daerah tingkat II dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
 - c. Perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun keluar pengadilan
3. Keputusan Menteri perumahan rakyat Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar Dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.⁵²

Dalam keputusan menteri perumahan rakyat tersebut pada lampiran I pada ketentuan:

Rapat Pendirian

- a. 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.
- b. 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.
- c. Bahwa dalam rapat tersebut, dengan tidak mengurangi ijin dari yang berwajib, telah diputuskan serta ditetapkan mengenai anggaran dasar perhimpunan penghuni, dsb.

Kemudian pada lampiran II keputusan menteri perumahan rakyat tersebut mengenai Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni Rumah Susun di jabarkan bagaimana suatu rapat pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun berlangsung sehingga tercapai kesepakatan pembentukan perhimpunan

⁵² Keputusan Menteri perumahan rakyat Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar Dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

penghuni Rumah Susun.yang dituangkan dalam suatu Risalah/Notulen Rapat oleh Notaris.

Notaris wajib hadir dalam pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun untuk membuat Berita Acara Rapat Perhimpunan Penghuni Rumah Susun selaku pejabat Negara yang ditugaskan oleh Negara berdasarkan Undang - Undang untuk itu sama seperti halnya dalam membuat Berita Acara Rapat dalam PT, karena akta itu yang diakui pemerintah sebagai bukti yang mutlak oleh karena itu Notaris harus hadir dan membuktikan adanya rapat untuk kemudian dituangkan kedalam Berita Acara Rapat dan harus ditandatangani oleh para pihak yang hadir dalam rapat tersebut berdasarkan kesepakatan yang dibuat dalam tata tertib rapat.⁵³

Maka berdasarkan penjelasan tersebut diatas akta risalah/notulen rapat yang dibuat oleh Notaris, akan diuraikan dahulu mengenai akta yang terdapat dalam UUJN. Menurut Pasal 38 Undang – Undang Jabatan Notaris yang mengatur mengenai sifat dan bentuk akta tidak menentukan mengenai sifat akta. Dalam Pasal 1 angka 7 Undang – Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh Undang – Undang Jabatan Notaris.berdasarkan pengertian tersebut, maka Akta Notaris dapat digolongkan menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu :

1. Akta yang dibuat oleh (door) Notaris, dalam praktek Notaris disebut Akta Relas atau Akta Berita Acara yang berisi berupa uraian Notaris tentang apa yang dilihat dan dan disaksikan sendiri oleh Notaris atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan yang dilakukan para pihak, dituangkan kedalam bentuk Akta Notaris.

Contoh : Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT, Berita Acara Rapat Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

⁵³ Wawancara dengan Notaris Mahendra Adinegara, SH. Mkn di Jakarta Selatan.

2. Akta yang dibuat dihadapan (ten overstaan) Notaris, dalam praktek Notaris biasa disebut Akta Pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan dihadapan Notaris . para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya tersebut dituangkan ke dalam bentuk Akta Notaris.

Contoh : Akta Jual beli, akta sewa menyewa, dll

Selain mengenai rapat pembentukan dan pendirian Perhimpunan Penghuni rumah Susun, Peranan Notaris lainnya juga terdapat dalam pembuatan akta risalah atau notulen rapat – rapat lainnya yang diadakan oleh Perhimpunan Penghuni rumah Susun seperti :

- a. Rapat pengurus perhimpunan penghuni;
- b. Rapat umum perhimpunan penghuni;

Rapat umum perhimpunan penghuni terdiri atas :

- a. Rapat umum tahunan;
- b. Rapat umum luar biasa adalah rapat umum diluar rapat umum tahunan.

2.4 Hambatan yang timbul dalam pelaksanaan tugas, peranan dan upaya penyelesaiannya oleh seorang Notaris.

Setiap jabatan profesi yang diemban oleh seseorang pastilah terdapat hambatan – hambatan yang ditemui dalam menjalankan tugas. Begitu juga dengan Notaris, akan tetapi pada penjelasan ini akan dijabarkan mengenai hambatan yang ditemui karena ketidakjelasan dari peraturan perundang – undangan yang mengatur peranan Notaris dalam Perhimpunan Penghuni rumah Susun. Hambatannya itu sendiri lebih kepada bagaimana Notaris melaksanakan tugas dan jabatannya, dalam pembentukan dan pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, dimana Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor

15/Permen/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik. menyebutkan bahwa :

Pasal 21 :

- 1) Pengurusan pengesahan akta pendirian dan anggaran dasar serta anggaran rumah tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ke Notaris dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah pelantikan.
- 2) Untuk pengurusan pengesahan akta pendirian dan anggaran dasar serta anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud ayat (1) dewan pengurus dapat menunjuk beberapa orang anggota untuk mewakili Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Sedangkan tugas Notaris yang sesungguhnya dalam pembentukan dan pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah hanya membuat risalah/notulen rapat mengenai hal - hal yang terjadi dalam rapat pembentukan seperti yang tertuang dalam Keputusan Menteri perumahan rakyat Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun bukan sebagai pihak yang mengesahkan akta pendirian dan anggaran dasar serta anggaran rumah tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun karena yang berhak mengesahkan adalah instansi pemerintah seperti yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah nomor.4 tahun 1988 tentang Rumah Susun. Dalam Pasal. 54 (2) disebutkan bahwa :

“Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh bupati atau walikotamadya kepala daerah tingkat II dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.”

Dengan adanya ketentuan mengenai pengesahan akta dalam kedua peraturan tersebut dimana pihak yang mensahkannya berbeda maka Tentu akan berdampak terjadi penafsiran yang berbeda beda pada kalangan Notaris dan masyarakat luas khususnya penghuni rumah susun dan menjadi hambatan dalam pelaksanaan tugas dan jabatan Notaris sebagai Pejabat Umum. Hal ini

dapat menjadi potensi konflik benturan kepentingan dan kewenangan dan hal ini juga dapat menjadi kesalahpahaman dalam menjalankan jabatannya sehingga dapat menimbulkan masalah dikemudian hari. Notaris dituntut untuk jeli dalam melihat suatu peraturan perundang – undangan yang didalamnya terdapat ungkapan yang saling bertentangan antar peraturan perundang - undangan. Dalam UUJN Pasal 15 :

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang – undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, sepanjang pembuatan akta – akta itu tidak juga ditugaskan atau di kecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan undang – undang.
2. Notaris berwenang pula :
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat – surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat – surat di bawah tangan, berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya;
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
 - g. Membuat akta risalah lelang.

3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang – undangan.

Pada Pasal 15 ayat (3) UUJN jelas disebutkan bahwa Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang – undangan, tetapi jika kita kembali kepada pemahaman Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15/Permen/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik Pasal 21 dan Peraturan Pemerintah nomor.4 tahun 1988 tentang Rumah Susun. Dalam Pasal 54 bahwa jelas pada kedua peraturan perundang – undangan tersebut terdapat benturan kewenangan dalam pengesahan akta pendirian dan pembentukan Perhimpunan Penghuni rumah Susun.

Perlu diketahui juga bahwa dalam menjalankan tugas dan jabatan Notaris dengan baik digunakanlah kriteria berupa asas-asas. Ada beberapa asas yang akan digunakan untuk menilai apakah Notaris telah melakukan tugasnya dengan baik dan penuh ketelitian.

1. Asas Kecermatan

Notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku dan meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak. Pelaksanaan asas kecermatan dalam membuat akta menurut Habib Adjie terdiri dari unsur-unsur:

- a. Melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris;
- b. Menanyakan kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
- c. Memeriksa bukti-bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut;

- d. Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
- e. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta Notaris seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan akta dan pemberkasan untuk minuta;⁵⁴

2. Larangan bertindak sewenang-wenang

Notaris dalam menjalankan tugasnya dapat menentukan bahwa tindakan para pihak dapat dituangkan dalam bentuk akta Notaris atau tidak, sebelum sampai pada keputusan itu Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris.

3. Asas profesionalitas

Asas ini menurut Habib Adjie berarti bahwa Notaris wajib memberikan pelayanan kecuali ada alasan untuk menolaknya. Asas kepercayaan Salah satu bentuk dari jabatan kepercayaan, Notaris mempunyai kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah dan janji jabatan. Dalam sumpah jabatan ini ada dua hal yang harus dipahami yaitu:

- a. Notaris bertanggung jawab kepada Tuhan dalam menjalankan jabatannya;
- b. Notaris bertanggung jawab kepada negara dan masyarakat dikarenakan negara telah memberikan kepercayaan dan sebagian kewenangannya dibidang hukum perdata untuk dijalankan oleh Notaris dan bertanggungjawab atas kepercayaan dari masyarakat bahwa Notaris mampu menyimpan dan merahasiakan segala keterangan atau ucapan yang diberikan dihadapan Notaris.⁵⁵

⁵⁴ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Jakarta: Refika Aditama, 2009), hal. 86.

⁵⁵ *Ibid.*, hal. 84.

BAB III

PENUTUP

I. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tersebut diatas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Peranan Notaris dalam pembentukan dan pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 15/Permen/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik pasal 21 menjelaskan bahwa peranan notaris adalah sebagai pihak yang mengesahkan akta pendirian dan anggaran dasar serta anggaran rumah tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, tetapi dalam Keputusan Menteri perumahan rakyat Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar Dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, bahwa peranan Notaris yang sesungguhnya adalah sebagai pembuat risalah/notulen rapat mengenai hal-hal yang terjadi dalam rapat pembentukan bukan sebagai pihak yang mengesahkan akta pendirian dan anggaran dasar serta anggaran rumah tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun karena yang berhak mengesahkan adalah instansi pemerintah seperti yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah nomor.4 tahun 1988 tentang Rumah Susun pasal. 54 ayat (2) dan selain itu peranan Notaris lainnya adalah sebagai pejabat umum yang mengesahkan rapat – rapat dibawah tangan yang dibuat oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang dibuat ke dalam suatu akta Pernyataan Keputusan Rapat.
2. Selain UUJN, Peraturan perundang – undangan merupakan landasan bagi Notaris dalam menjalankan tugasnya selaku pejabat Negara, akan tetapi apabila suatu peraturan perundang – undangan dalam ketentuan pasalnya mengatur kewenangan yang sama tetapi berbeda pihak yang melakukannya akan menimbulkan kebingungan dan penafsiran yang berbeda – beda bagi Notaris sendiri dan masyarakat. Disinilah dituntut ketelitian seorang Notaris

dalam memahami bahasa Undang – undang sehingga apabila dapat menjelaskan kepada masyarakat agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam menafsirkan Undang – undang.

II. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, perlu kiranya penulis menyampaikan saran sebagai berikut :

1. Dalam pembentukan suatu peraturan perundang – undangan oleh instansi pemerintah dalam hal ini merupakan Kementerian Perumahan Rakyat, maka seharusnya perlu dijelaskan secara detail mengenai tugas dan peranan Notaris secara lengkap sehingga selain kepada UUJN yang mengatur kewenangan dan tugas Notaris secara umum dalam menjalankan kewenangan dan tanggung jawabnya, notaris juga berpedoman dengan peraturan perundang – undangan lain yang mengatur kewenangan Notaris dalam menjalankan tugas tertentu, dalam hal ini pembentukan dan Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
2. Dalam penulisan bahasa undang – undang hendaknya pembuat peraturan dalam hal ini Kementerian Perumahan Rakyat meneliti lebih dahulu baik studi lapangan maupun studi peraturan perundang – undangan. Sehingga tidak terjadi penafsiran yang berbeda – beda dalam memahami peraturan perundang – undangan oleh masyarakat pada umumnya dan Notaris pada khususnya.

DAFTAR REFERENSI

I. Buku

- Adi, Rianto, *Metodologi Penulisan Sosial dan Hukum*, Jakarta: Granit, 2005.
- Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008.
- _____, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2009.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005.
- Hutagalung, Arie. S, *Condominium dan Permasalahannya*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002
- _____, *Tebaran Pemikiran Seputar Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Kie, Tan Thong, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT. Ihtiar Baru Vam Hoeve, 2007.
- Kuswahyono, Imam, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pemahaman*, Malang: Banyumedia, 2004.
- Mamudji, Sri, et. al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Ridwan, Ignatius Widhyasa, *Etika Profesi Hukum*, Semarang: Universitas Diponegoro, 1996.
- Soekanto, Soerdjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.
- Sumaryono, E, *Etika Provesi Hukum*, Yogyakarta: Kanisius, 1999.
- _____, *Etika Profesi Hukum dan Norma Bagi Penegak Hukum*, Yogyakarta: Kanisius, 1995.
- Soematmodjo, Soetardjo, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat lelang*, Yogyakarta: Liberty, 1996.
- Tobing, G. H. S. Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris, Cet.III*, Jakarta: Erlangga, 1992.

II. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang – Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Undang – Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Notaris.

Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat nomor 15/permen/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik.

III. Website

www.google.com/wikipedia/sejarahNotariat

IV. Wawancara

Wawancara dengan Notaris Mahendra Adinegara di Jakarta Selatan.

Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 Tentang : Rumah Susun

Oleh : PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
Nomor : 4 TAHUN 1988 (4/1988)
Tanggal : 26 APRIL 1988 (JAKARTA)
Sumber : LN 1988/7; TLN NO. 3372

Presiden Republik Indonesia,

Menimbang :

- a. bahwa dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun telah ditetapkan ketentuan-ketentuan pokok mengenai rumah susun;
- b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, perlu ditetapkan Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043),
3. Undang-undang Nomor I Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611);
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
5. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1987 tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pemerintahan Di Bidang Pekerjaan Umum Kepada Daerah (Lembaran Negara Tahun 1987 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3353);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA TENTANG RUMAH SUSUN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Penyelenggara pembangunan adalah Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun, serta swadaya masyarakat.
2. Akta pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/ Kotamadya dan Pemerintah Daerah Tingkat I Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Kesatuan sistem pembangunan adalah pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersarna dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbeda-beda baik untuk hunian maupun bukan hunian secara mandiri maupun terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan.
5. Persyaratan teknis adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan, yang diatur dengan peraturan

- perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
6. Persyaratan administratif adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya perizinan mendirikan bangunan (IMB), serta izin layk huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
 7. Nilai perbandingan proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

BAB 11 PENGATURAN DAN PEMBINAAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama Arah Kebijaksanaan

Pasal 2

- (1) Pengaturan dan pembinaan rumah susun diarahkan untuk dapat meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan pemukiman yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak.
- (2) Pengaturan dan pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dimaksudkan untuk:
 - a. mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
 - b. meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan;
 - c. mendorong pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi.

Pasal 3

Pengaturan dan pembinaan rumah susun berlandaskan

1. kebijaksanaan umum;
2. Kebijakan teknis dan kebijaksanaan operasional yang digariskan oleh masing-masing instansi yang berwenang.

Pasal 4

Penyusunan rencana jangka panjang dan jangka pendek pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan berdasarkan kebijaksanaan dan pedoman Pemerintah Pusat.

Pasal 5

Pengaturan dan pembinaan rumah susun meliputi ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknis dan administratif pembangunan rumah susun, izin layak huni, pemilikan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan, dan tata cara pengawasannya.

Bagian Kedua Wewenang dan Tanggung Jawab

Pasal 6

- (1) Pengaturan dan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 yang bersifat umum dalam arti yang seluas-luasnya terhadap pembangunan rumah susun dan pengembangannya, menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Pusat.
- (2) Wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Menteri yang ditunjuk pada pasal yang bersangkutan dalam Peraturan Pemerintah ini.
- (3) Pengaturan dan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 yang mempunyai karakteristik lokal, berhubungan dengan tata kota dan tata daerah, menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Daerah. sesuai dengan asas desentralisasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974.
- (4) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan berdasarkan pedoman dari arahan Menteri sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

Bagian Ketiga
Rumah Susun untuk Hunian dan Bukan Hunian

Pasal 7

Rumah susun yang digunakan untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri atau secara terpadu sebagai kesatuan sistem pembangunan, wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5

BAB III
PERSYARATAN TEKNIS
DAN ADMINISTRATIF PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama
Umum

Pasal 8

Di dalam perencanaan harus dapat dengan jelas ditentukan dan dipisahkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsionalnya.

Pasal 9

Rencana yang menunjukkan satuan rumah susun, harus berisi rencana tapak beserta denah dan potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun yang dimaksud.

Pasal 10

Batas kepemilikan bersama harus digambarkan secara jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak dan ditunjukkan dengan gambar dan uraian tertulis yang terperinci.

Bagian Kedua
Persyaratan Teknis

Paragraf 1
Ruang

Pasal 11

- (1) Semua ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami, dalam jumlah yang cukup, sesuai dengan persyaratan yang berlaku.
- (2) Dalam hal hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak mencukupi atau tidak memungkinkan, harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruangan tersebut digunakan, sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

Paragraf 2
Struktur, Komponen, dan Bahan Bangunan

Pasal 12

Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 13

Struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap :

- a. beban mati;
- b. beban bergerak;
- c. gempa, hujan, angin, banjir;
- d. kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan;
- e. daya dukung tanah,
- f. kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal;
- g. gangguan/perusak lainnya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 3
Kelengkapan Rumah Susun

Pasal 14

Rumah susun harus dilengkapi dengan :

- a. jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai persiapan dan perlengkapannya termasuk meter air, pengatur tekanan air, dan tangki air dalam bangunan;
- b. jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya, termasuk meter listrik dan pembatas arus, serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;
- c. jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta perlengkapannya termasuk meter gas, pengatur arus, serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;
- d. saluran pembuangan air hujan yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, dan pemasangan;
- e. saluran pembuangan air limbah yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, pemasangan,
- f. saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan, dan kemudahan;
- g. tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya;
- h. alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku;
- i. pintu dan tangga darurat kebakaran;
- j. tempat jemuran;
- k. alat pemadam kebakaran,
- l. penangkal petir;
- m. alat/sistem alarm
- n. pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu;
- o. generator listrik disediakan untuk rumah susun yang menggunakan lift.

Pasal 15

Bagian-bagian dari kelengkapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, yang merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.

Paragraf 4
Satuan Rumah Susun

Pasal 16

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.

Pasal 17

Satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah, atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah, merupakan dimensi dan volume ruang tertentu sesuai dengan yang telah direncanakan.

Pasal 18

Satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian, di samping ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dan Pasal 17, setidaknya harus dapat memenuhi kebutuhan penghuni sehari-hari.

Pasal 19

Satuan rumah susun sederhana yang digunakan untuk hunian, pemenuhan kebutuhan para penghuni sehari-hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, dapat disediakan pada bagian bersama.

Paragraf 5
Bagian Bersama dan Benda Bersama

Pasal 20

Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan.

Pasal 21

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni maupun pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan, dan keterpaduan.

Pasal 22

- (1) Rumah susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada.
- (2) Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.
- (3) Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan dimasa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban, dan gangguan pada lokasi sekitarnya.
- (4) Lokasi rumah susun harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
- (5) Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya, dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 5

Bagian Bersama dan Benda Bersama

Pasal 20

Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus memperhitungkan dapat dicapainya optimasi daya guna dan hasil guna tanah, sesuai dengan fungsinya, dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 24

- (1) Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan.
- (2) Tata letak bangunan harus memperhatikan penetapan batas pemilikan tanah bersama, segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara, serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan, dan lingkungannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 25

- (1) Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni, baik ke dalam maupun ke luar dengan penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan, dan tempat parkir.
- (2) Penyediaan prasarana lingkungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), harus mempertimbangkan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari dan pengamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan, serta struktur, ukuran, dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsi dan penggunaan jalan tersebut.

Pasal 26

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan utilitas umum yang sifatnya menunjang fungsi lainnya dalam rumah susun yang bersangkutan, meliputi :

- a. jaringan distribusi air bersih, gas, dan listrik dengan segala kelengkapannya termasuk kemungkinan diperlukannya tangki-tangki air, pompa air, tangki gas, dan gardu-gardu listrik;
- b. saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota;
- c. saluran pembuangan air limbah dan/atau tangki septik yang menghubungkan pembuangan air limbah dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota, atau penampungan air limbah tersebut ke dalam tangki septik dalam lingkungan;
- d. tempat pembuangan sampah yang fungsinya adalah sebagai tempat pengumpulan sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ke tempat pembuangan sampah kota, dengan memperhatikan faktor-faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan, dan keindahan;
- e. kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau semua tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk memadam kebakaran;

- f. tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai dengan fungsinya;
- g. jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluannya.

Paragraf 8 Fasilitas Lingkungan

Pasal 27

Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak, dan kontak sosial lainnya, sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 28

Dalam lingkungan rumah susun yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagai hunian untuk jumlah satuan hunian tertentu, selain penyediaan ruang dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, harus disediakan pula ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 29

Ketentuan-ketentuan teknis sebagaimana dimaksud dalam BAB III Bagian Kedua diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum.

Bagian Ketiga Persyaratan Administratif

Pasal 30

- (1) Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Perizinan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah, dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut
 - a. sertifikat hak atas tanah;
 - b. fatwa peruntukan tanah;
 - c. rencana tapak;

- d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
- e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
- f. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- g. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Pasal 31

Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya, setelah memperoleh izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30.

Pasal 32

- (1) Perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun harus mendapat izin dari Pemerintah Daerah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dan telah memperoleh pengesahan atas perubahan dimaksud beserta pertelaannya, dan uraian nilai perbandingan proporsional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31.
- (2) Perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan suatu bangunan gedung bertingkat menjadi rumah susun, harus mendapat izin dari Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

Pasal 33

- (1) Tata cara permohonan dan pemberian perizinan serta pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32, dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah.
- (2) Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) baru berlaku setelah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang.

Bagian Ketiga

Persyaratan Administratif

Pasal 30

Pasal 34

- (1) Dalam hal terjadi perubahan pada waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, penyelenggara pembangunan wajib meminta izin dan pengesahan terhadap perubahan yang diminta kepada Instansi yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Dalam hal terjadi perubahan struktur bangunan dan instalasi terhadap rumah susun yang telah dibangun, pemilik wajib meminta izin dan pengesahan mengenai perubahan tersebut kepada instansi yang berwenang.

BAB IV IZIN LAYAK HUNI

Pasal 35

- (1) Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan izin layak huni setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang telah diberikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci.
- (2) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 34, memberikan izin layak huni setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan.
- (3) Penyelenggara pembangunan wajib menyerahkan dokumen-dokumen perizinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 34 kepada perhimpunan penghuni yang telah dibentuk beserta :
 - a. tata cara pemanfaatan/penggunaan, pemeliharaan, perbaikan, dan kemungkinan-kemungkinan dapat diadakannya perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya;
 - b. uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola, dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Pasal 36

Dalam hal izin layak huni tidak diberikan, penyelenggara pembangunan rumah susun dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang akan memberikan keputusan mengikat.

Pasal 37

- (1) Tata cara perizinan layak huni diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah.
- (2) Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mulai berlaku setelah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang.

BAB V PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama Pemisahan Hak atas Satuan-satuan Rumah Susun

Pasal 38

- (1) Hak atas tanah dari suatu lingkungan di mana rumah susun akan dibangun dapat berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan.
- (2) Dalam hal rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas suatu lingkungan di mana tanah yang dikuasai tersebut berstatus hak pengelolaan, penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan baik sebagian maupun keseluruhannya untuk menentukan batas tanah bersama.
- (3) Pemberian status hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilaksanakan sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual.

Pasal 39

- (1) Penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan

horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31, dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan.

- (2) Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang berkaitan dengan satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan rumah susun menjadi hak milik atas satuan rumah susun, mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
- (3) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disahkan oleh Pemerintah Daerah dilampiri gambar, uraian, dan batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 31.
- (4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, izin layak huni, beserta warkah-warkah lainnya.
- (5) Hak milik atas satuan rumah susun terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan.
- (6) Bentuk dan tata cara pembuatan Buku Tanah dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Pasal 40

- (1) Isi akta pemisahan yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (3) mengikat semua pihak.
- (2) Bentuk dan tata cara pengisian dan pendaftaran akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Bagian Kedua Batas Pemilikan Satuan Rumah Susun

Pasal 41

- (1) 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.

- (2) Hak pemilikan perseorangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.

Bagian Ketiga
Peralihan, Pembebanan, dan Pendaftaran
Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Pasal 42

- (1) Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun, dan pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan :
 - a. akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Berita Acara Lelang;
 - b. sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan,
 - c. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni;
 - d. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pemindahan hak.
- (2) Pewarisan hak milik atas satuan rumah susun, pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan :
 - a. sertifikat hak milik atas satuan rumah susun;
 - b. surat keterangan kematian pewaris;
 - c. surat wasiat atau surat keterangan waris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
 - d. bukti kewarganegaraan ahli waris;
 - e. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni;
 - f. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pewarisan.

Pasal 43

Dalam hal terjadi pembebanan atas rumah susun, pendaftaran hipotik atau fidusia yang bersangkutan dilakukan dengan menyampaikan :

- a. sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan;
- b. akta pembebanan hipotik atau fidusia;
- c. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pembebanan.

Pasal 44

- (1) Setelah menerima berkas-berkas pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan Pasal 43, Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya membukukan dan mencatat peralihan hak tersebut dalam Buku Tanah dan pada sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, untuk kemudian diberikan sertifikat tersebut kepada yang berhak.
- (2) Dalam hal terjadi pembebanan hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43, sertifikat yang bersangkutan dapat diserahkan kepada kreditur atas persetujuan yang berhak.

Pasal 45

Ketentuan lebih lanjut mengenai penggantian gambar situasi menjadi surat ukur, pendaftaran, peralihan, dan pembebanan hak milik atas satuan rumah susun diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Bagian Keempat Perubahan dan Penghapusan Hak Pemilikan

Pasal 46

Pembangunan bebarapa rumah susun yang direncanakan pada sebidang tanah dengan sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, dan telah mendapat izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 31 dapat dilaksanakan secara bertahap, sepanjang tidak mengubah nilai perbandingan proporsionalnya.

Pasal 47

- (1) Dalam hal terjadi perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 untuk tahap berikutnya, yang mengakibatkan kenaikan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni, dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.
- (2) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengakibatkan penurunan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus dimintakan persetujuan kepada perhimpunan penghuni, dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.
- (3) Perubahan nilai perbandingan proporsional sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) harus disahkan kembali menurut ketentuan Pasal 30 dan Pasal 31 dan didaftarkan menurut ketentuan Pasal 39 ayat (4).
- (4) Dalam hal perhimpunan penghuni tidak memberikan persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), penyelenggara pembangunan dapat mengajukan keberatan-keberatan kepada Pemerintah Daerah dan dalam jangka waktu 30 hari Pemerintah Daerah memberikan keputusan terakhir dan mengikat..
- (5) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3) tidak jadi dilaksanakan, penyelenggara pembangunan wajib memperhitungkan kembali nilai perbandingan proporsionalnya sebagaimana semula, dan dimintakan pengesahan serta didaftarkan kembali.

Pasal 48

- (1) Dalam hal terjadi rencana perubahan fisik rumah susun yang mengakibatkan perubahan nilai perbandingan proporsional harus mendapat persetujuan dari perhimpunan penghuni.
- (2) Persetujuan perhimpunan penghuni dipergunakan sebagai dasar di dalam membuat akta perubahan pemisahan.
- (3) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) memuat perubahan-perubahan dalam pertelaan yang mengandung perubahan nilai perbandingan proporsional.
- (4) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) harus didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya

untuk dijadikan dasar dalam mengadakan perubahan pada Buku Tanah dan sertifikat-sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pasal 49

- (1) Dalam hal terjadi perubahan atas satuan rumah susun yang dimiliki oleh perseorangan secara terpisah, perubahan tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pemilik lainnya.
- (2) Perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni dan dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh perhimpunan penghuni serta persyaratan teknis pembangunan lainnya yang berlaku.

Pasal 50

Hak milik atas satuan rumah susun hapus karena

- a. hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. tanah dan bangunannya musnah;
- c. terpenuhinya syarat batal;
- d. pelepasan hak secara sukarela.

Pasal 51

Dalam hal hak milik atas satuan rumah susun hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf a dan huruf c, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun berhak memperoleh bagian atas milik bersama terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya dengan melihat kenyataan yang ada.

Pasal 52

- (1) Sebelum Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penerbitan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Bagian Kelima
Kemudahan Pembangunan dan Pemilikan

Pasal 53

- (1) Kepada golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang berkehendak untuk memiliki satuan rumah susun sederhana dapat diberikan kemudahan baik langsung maupun tidak langsung.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang pembangunan perumahan dan Menteri lain yang terkait serta Pemerintah Daerah yang bersangkutan sesuai dengan bidang tugasnya masing-masing.

BAB VI
PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama
Penghunian Rumah Susun

Pasal 54

- (1) Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya.
- (2) Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota/Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1.
- (3) Perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar Pengadilan.

Pasal 55

- (1) Yang menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah subyek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni, dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58.

- (2) Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan nilai perbandingan proporsional.
- (3) Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.

Pasal 56

Perhimpunan penghuni 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.

Pasal 57

- (1) Pengurus perhimpunan penghuni, keanggotaannya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat umum perhimpunan penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut.
- (2) Pengurus perhimpunan penghuni sekurang-kurangnya terdiri dari seorang Ketua, seorang Sekretaris, seorang Bendahara, dan seorang Pangawas Pengelolaan.
- (3) Dalam hal diperlukan, pengurus dapat membentuk Unit Pengawasan Pengelolaan.
- (4) Penyelenggara pembangunan wajib bertindak sebagai pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni, dan membantu penyiapan terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam waktu yang secepatnya.

Pasal 58

- (1) Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan satuan rumah susun baik sebagian maupun seluruhnya pada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, harus dituangkan dalam akta yang secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya.

- (2) Akta sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus didaftarkan pada perhimpunan penghuni.

Pasal 59

Perhimpunan penghuni mempunyai tugas pokok :

- a. mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2);
- b. membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- d. menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;
- e. menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;
- f. menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan penghuni;
- g. menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

Pasal 60

Tata Tertib penghunian rumah susun disusun berdasarkan:

- a. Undang-undang Rumah Susun beserta peraturan pelaksanaannya;
- b. peraturan perundang-undangan lain yang terkait;
- c. kepentingan pengelolaan rumah susun sesuai dengan ketentuan-ketentuan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29;
- d. kepentingan penghuni sehubungan dengan jaminan hak, kebutuhan-kebutuhan khusus, keamanan, dan kebebasan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 61

(1) Setiap penghuni berhak :

- a. memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib;
- b. mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- c. memilih dan dipilih menjadi Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni;

- (2) Setiap penghuni berkewajiban
- a. mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
 - b. membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran;
 - c. memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (3) Setiap penghuni dilarang :
- a. melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, dan keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungannya;
 - b. mengubah bentuk dan/atau menambah bangunan di luar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa mendapat persetujuan perhimpunan penghuni

Bagian Kedua Pengelolaan Rumah Susun

Pasal 62

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan-kegiatan operasional yang berupa pemeliharaan, perbaikan, dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 63

Pengelolaan terhadap satuan rumah susun dilakukan oleh penghuni atau pemilik, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni.

Pasal 64

Pengelolaan terhadap rumah susun dan lingkungannya dapat dilaksanakan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni.

Pasal 65

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

Pasal 66

Badan pengelola yang ditunjuk oleh perhimpunan penghuni harus mempunyai status badan hukum dan profesional.

Pasal 67

Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan.

Pasal 68

Badan pengelola mempunyai tugas :

- a. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- b. mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
- c. secara berkala memberikan laporan kepada perhimpunan penghuni disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.

Pasal 69

Pembiayaan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dibebankan kepada penghuni atau pemilik secara proporsional melalui perhimpunan penghuni,

Pasal 70

Perhimpunan Penghuni harus mengasuransikan rumah susun terhadap kebakaran.

Bagian Ketiga

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga

Pasal 71

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni disusun oleh pengurus yang pertama kali dipilih, dan disahkan oleh rapat umum perhimpunan penghuni.

Pasal 72

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 ini, dan berdasarkan pada ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah, dengan memperhatikan petunjuk dan pedoman yang dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri.

BAB VII TATA CARA PENGAWASAN

Pasal 73

Tata cara pengawasan pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam pembangunan dan pengembangan rumah susun terhadap persyaratan teknis, diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum,

Pasal 74

Tata cara pengawasan pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam pembangunan dan pengembangan rumah susun terhadap :

- a. persyaratan administratif yang berkaitan dengan perizinan pembangunan, layak huni, pembuatan akta pemisahan, penerbitan sertifikat perizinan hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hipotik dan fidusia, serta segala kegiatan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;
- b. penghunian dan pengelolaan rumah susun; diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Pasal 75

Tata cara pengawasan pelaksanaan terhadap pemberian kemudahan di bidang perkreditan dan perpajakan diatur oleh Menteri Keuangan.

Pasal 76

- (1) Pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 dan Pasal 74 dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan petunjuk dan pedoman yang dikeluarkan oleh Menteri yang bersangkutan.
- (2) Pemerintah Daerah diberi wewenang untuk melakukan tindakan penertiban terhadap pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VIII
KETENTUAN PIDANA

Pasal 77

- (1) Barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, Pasal 34, Pasal 35 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 38 ayat (2), Pasal 39 ayat (1), Pasal 61 ayat (2) dan ayat (3), dan Pasal 67, diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).
- (2) Perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB IX
KETENTUAN LAIN

Pasal 78

Rumah susun yang sudah dibangun sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, masing-masing diatur oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan keadaan rumah susun yang bersangkutan dengan berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 79

Bangunan gedung bertingkat yang bukan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 maupun bangunan gedung tidak bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, diatur sebagai berikut :

- a. persyaratan teknis oleh Menteri Pekerjaan Umum;
- b. persyaratan administratif dan pembebanan oleh Menteri Dalam Negeri;
- c. persyaratan perpajakan oleh Menteri Keuangan;
berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dengan penyesuaian seperlunya.

BAB X
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 80

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, peraturan perundang-undangan yang telah ada yang berkaitan dengan rumah susun dan tidak

bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini, dinyatakan tetap berlaku sampai diubah atau diatur kembali berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

**BAB XI
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 81

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 26 April 1988
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 26 April 1988
MENTERI/SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

MOERDIONO

PENJELASAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1988 TENTANG RUMAH SUSUN

I. UMUM

1. Peraturan Pemerintah ini merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang memberikan aturan penerapan dalam rangka memecahkan semua permasalahan hukum yang mengandung "sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama (condominium)", baik terhadap rumah susun sebagai tempat hunian atau bukan hunian, baik yang telah dibangun atau diubah peruntukannya maupun sebagai landasan bagi pembangunan baru.
Undang-undang tersebut mengandung sistem pembangunan dan sistem pemilikan, yang dilengkapi dengan sistem pembebanan, sistem penghunian dan pengelolaan, sebagai landasan untuk dapat mewujudkan bentuk pemukiman fungsional dengan kepadatan tinggi, yang lengkap, serasi, selaras dan seimbang, dengan pemanfaatan tanah secara optimal yang mengutamakan asas kebersamaan.
2. Peraturan Pemerintah ini mengatur secara keseluruhan apa yang diperintahkan oleh Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tersebut, dimaksudkan agar dapat mewujudkan suatu kebulatan aturan Yang tidak terpecah-pecah dalam berbagai Peraturan Pemerintah, karena materi yang melandasi pengaturan ini berupa rangkaian kegiatan dalam satu kesatuan sistem Yang tidak dapat dipisahkan. Di samping itu tugas dan fungsi pemerintahan yang diatur dalam Undang-undang tersebut sebenarnya merupakan bagian dari bidang perumahan dan pemukiman dalam arti luas, karena itu pelaksanaan penerapannya tunduk juga pada aturan-aturan umum Yang telah ada, baik yang berkaitan dengan pembangunan maupun pemilikannya.
3. Pada dasarnya pengaturan dan pembinaan rumah susun Yang berkaitan dengan tugas dan fungsi pemerintahan, menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Karena itulah tugas pemerintahan tersebut Yang tidak ditangani oleh Pemerintah Pusat dalam hal ini Menteri Yang bersangkutan, dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah dalam melaksanakan wewenang dan tanggung jawabnya berpedoman pada peraturan Yang dikeluarkan oleh Menteri yang bersangkutan, untuk disesuaikan dengan kondisi daerah setempat.
4. Pengaturan atas bagian bangunan Yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah Yang mengandung hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, Yang memberikan landasan bagi sistem pembangunan mewajibkan kepada

penyelenggara pembangunan ("developer"), untuk melakukan pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun dengan pembuatan akta pemisahan dan disahkan oleh Instansi yang berwenang.

Atas dasar pemisahan yang dilakukan dengan akta dengan melampirkan gambar, uraian dan pertelaan Yang disahkan oleh instansi yang berwenang dan didaftarkan sebagaimana disyaratkan, memberikan kedudukan sebagai benda tak bergerak Yang dapat menjadi obyek kepemilikan ("real property").

Sedangkan dalam segi lain, Yang memberikan landasan bagi sistem kepemilikan, ditunjukkan bahwa hak milik atas satuan rumah susun, dalam kedudukannya sebagai hak kebendaan, meliputi hak milik atas satuan Yang bersifat perseorangan dan terpisah, termasuk juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

Selanjutnya sesuai dengan kedudukan atau status hukum pemilikannya, dalam Peraturan Pemerintah ini diatur lebih lanjut mengenai sistem peralihan dan pembebanan serta pendaftarannya, perubahan, dan penghapusannya.

5. Peraturan Pemerintah ini memberikan pengaturan bahwa satuan rumah susun dapat berada juga di bawah permukaan tanah sebagai kesatuan rumah susun yang berdiri di atas permukaan tanah, bahkan tidak menutup kemungkinan adanya rumah susun yang seluruhnya berada di bawah permukaan tanah.
Pada dasarnya sistem rumah susun yang diatur dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tersebut, memang merupakan kemajuan besar dalam perkembangan hukum pembangunan, sebab dapat memenuhi kepentingan masyarakat dengan memberikan kepastian hak atas satuan-satuan dari bangunan-bangunan gedung bertingkat.
6. Untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketenteraman serta ketertiban para penghuni dan pihak lainnya, maka sebelum rumah susun tersebut dipergunakan, harus memenuhi persyaratan berupa Izin Layak Huni yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah. Di samping itu ketentuan Pasal 1609 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia berlaku juga untuk upaya pengamanan pembangunan rumah susun ini.
7. Perhimpunan penghuni dalam rumah susun ini amat penting, karena itu kedudukan sebagai badan hukum, dan berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni, yang bersangkutan dengan kepemilikan, pengelolaan, dan penghuniannya. Tanpa Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta pengaturan yang baik, dengan pelaksanaan yang efektif dan konsekuen dari sistem penghuniannya, pembangunan rumah susun akan merupakan

kegagalan dalam menciptakan tempat pemukiman dengan kepadatan tinggi.

Atas dasar pertimbangan tersebut, maka sistem penghuniannya diatur secara terperinci, sedangkan pembentukan perhimpunan penghuni wajib dilakukan dengan akta, dan baru sah berkedudukan sebagai badan hukum setelah disahkan oleh Bupati atau Walikota Madya atau di Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah. Perhimpunan penghuni juga diterapkan untuk rumah susun bukan hunian yang digunakan untuk perkantoran, pertokoan, perindustrian dan lain- lain tempat usaha, karena penghuni diartikan meliputi juga mereka yang menggunakan atau memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan, baik sebagai perseorangan maupun yang berkedudukan sebagai badan hukum.

8. Pengelolaan terhadap hak bersama yang tidak dapat dimiliki secara perseorangan, berupa bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dilakukan oleh perhimpunan penghuni, dan dibiayai oleh para penghuni atau pemilik satuan rumah susun secara proporsional. Hak bersama tersebut perlu dijamin kelestariannya agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Dalam hal pengelolaan hak bersama tersebut dilakukan oleh badan pengelola, disyaratkan badan pengelola itu berstatus sebagai badan hukum profesional dalam bidangnya.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1

Cukup jelas

Angka 2

Cukup jelas

Angka 3

Cukup jelas

Angka 4

- yang dimaksud dengan pembangunan secara mandiri adalah pembangunan rumah susun dalam suatu lingkungan yang digunakan untuk tempat hunian saja atau untuk bukan hunian saja.
- yang dimaksud dengan pembangunan secara terpadu adalah pembangunan rumah susun dalam suatu lingkungan yang digunakan dengan cara campuran satuan atau blok mana untuk hunian dan satuan atau blok mana untuk bukan hunian.

Angka 5

Cukup jelas

Angka 6
Cukup jelas

Angka 7

Nilai perbandingan proporsional dari satuan rumah susun dimaksud, dihitung pada saat penyelenggara pembangunan menghitung keseluruhan biaya pembangunan.

Harga masing-masing satuan rumah susun terhadap harga bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama pada saat perhitungan keseluruhan biaya pembangunan dilakukan dipakai sebagai dasar perhitungan nilai perbandingan proporsional.

Nilai perbandingan proporsional tersebut dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan "sertifikat hak milik atas satuan rumah susun", dan juga sebagai dasar untuk menentukan hak dan kewajiban terhadap pemilikan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 2

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Huruf a
Cukup jelas

Huruf b
Cukup jelas

Huruf c
Cukup jelas

Pasal 3

- Kebijakan umum adalah kebijakan Pemerintah secara menyeluruh di bidang rumah susun.
- Kebijakan teknis adalah kebijakan penyelenggaraan program dalam rangka pelaksanaan kebijakan umum Pemerintah di bidang rumah susun.
- Kebijakan operasional adalah kebijakan pelaksanaan teknis di bidang rumah susun.

Pasal 4

Penyusun rencana jangka panjang dan jangka pendek pembangunan rumah susun meliputi penentuan kelompok sasaran, target yang dicapai, sistem pembangunan dan pembiayaan yang dipakai, serta prioritas pemilihan

lokasinya berdasarkan pada rencana tata ruang wilayah perkotaan yang bersangkutan.

Pasal 5 sampai pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Yang dimaksud dengan rencana tapak ("site plan"), yaitu rencana yang menunjukkan tata letak dari rumah susun dalam kaitannya dengan batas tanah di mana rumah susun yang bersangkutan terletak (berdiri). "Denah" dan "Potongan" menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun dimaksud, batasan yang jelas dari bagian bersama, gambar yang menunjukkan letak dan bentuk benda bersama dan batas yang menunjukkan dengan jelas tanah bersama, kecuali tidak ada bagian dari tanah di mana rumah susun tersebut terletak menjadi halaman bersama.

Pada umumnya keadaan tersebut relatif jarang terjadi; umumnya dapat terjadi pada pusat kota yang sangat padat. Di dalam denah dan potongan perlu ditunjukkan dengan jelas denah rumah susun secara keseluruhan dengan memberi tanda khusus terhadap denah satuan rumah susun yang dimaksud, terletak pada lantai tertentu, dengan memberi tanda yang jelas pada potongan-potongan vertikal maupun horizontal.

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1) dan ayat (2)

Yang dimaksud dengan persyaratan yang berlaku adalah standar, pedoman perencanaan, standar atau pedoman pencahayaan, standar dan pedoman tentang peredaran udara baik yang telah disahkan sebagai standar konstruksi bangunan Indonesia, standar industri Indonesia maupun pedoman yang berlaku umum (internasional).

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Huruf a

Pemasangan jaringan air bersih di dalam rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian, harus aman dan kuat terhadap kemungkinan gangguan dan benturan, serta pada bagian-bagian tertentu harus terlindung.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Penyediaan jaringan gas beserta perlengkapannya hanya berlaku khusus rumah susun untuk hunian.

Huruf d sampai huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Pintu satuan rumah susun harus tahan terhadap api sampai jangka waktu tertentu untuk memungkinkan usaha penyelamatan sesuai dengan peruntukannya terutama untuk hunian, pertokoan, industri, dan sebagainya, berdasarkan standar yang berlaku.

Huruf j

Tempat jemuran yang memenuhi persyaratan kemudahan, penggunaan, keamanan, kebersihan, dan pandangan.

Huruf k

Di dalam usaha menanggulangi pencegahan kebakaran pada tingkat awal, untuk rumah susun yang berkualitas menengah ke atas, diwajibkan untuk memasang "alat pencegahan kebakaran tingkat awal" ("sprinklers") sesuai dengan persyaratan yang berlaku. Untuk semua rumah susun masing-masing harus disediakan alat pemadam kebakaran atau hydrant yang mencukupi sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Untuk semua rumah susun harus disediakan alat/sistem alarm dengan cara manual atau otomatis. Untuk rumah susun yang bukan hunian dapat diperlengkapi dengan sistem panggilan dan pembuka pintu dan peralatan-peralatan lainnya sesuai dengan kebutuhan. Untuk rumah susun hunian dapat pula dilengkapi dengan peralatan tersebut di atas.

Huruf n

Cukup jelas

Huruf o

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan; misalnya untuk hunian persyaratan sebagai tempat tinggal harus dipenuhi terhadap ukuran kamar tamu, kamar tidur, dapur, kamar mandi dan sebagainya, serta letaknya terhadap bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan sebagainya untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran kehidupan sehari-hari para penghuni.

Satuan rumah susun bukan hunian, misalnya pertokoan, pengaturan tata letak satuan-satuan rumah susun harus menurut standar yang ditentukan dan dapat dipertanggungjawabkan terhadap keserasian, kenikmatan, dan kelancaran hubungan ke luar maupun ke dalam para pemilik/penghuni maupun pengunjung. Demikian pula satuan rumah susun untuk fungsi-fungsi lainnya, harus diatur sesuai dengan penggunaannya.

Pasal 17

Satuan rumah susun untuk hunian yang merupakan bagian dari suatu rumah susun yang dibangun dalam suatu lingkungan, jika tidak dalam keadaan yang terpaksa atau untuk keperluan tertentu lainnya, sebaiknya tidak berada di bawah permukaan tanah, untuk memungkinkan mendapat cahaya langsung secara alami.

Satuan rumah susun yang digunakan bukan untuk hunian, dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah, atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah berdasarkan persyaratan yang berlaku terhadap konstruksi, pencahayaan, peredaran udara, keserasian, kenikmatan serta hubungan ke dalam maupun ke luar serta pengamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan.

Pasal 18

Yang dimaksud dengan kebutuhan penghuni sehari-hari adalah kebutuhan untuk tidur, mandi, buang hajat, mencuci, menjemur, memasak, makan, menerima tamu, dan menempatkan barang-barang keperluan rumah tangga maupun bahan-bahan kebutuhan sehari-hari.

Pasal 19 sampai pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Untuk dapat berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke saluran pembuangan/drainase dan saluran air limbah kota, maka saluran-saluran dimaksud dimungkinkan untuk melalui tanah milik orang lain jika tidak ada pilihan lain. Untuk itu diperlukan petunjuk serta izin dari Instansi Pemerintah yang berwenang dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, serta harus mendapat persetujuan dari pemilik tanah yang akan dilewati. Dalam hal khusus ini, pemilik tanah yang bersangkutan wajib memberikan persetujuannya sepanjang hal tersebut tidak merugikan yang bersangkutan.

Ayat (3) sampai ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Dalam hal rumah susun digunakan untuk hunian, maka penentuan tata letak bangunan di samping mempertimbangkan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan harus dapat menjamin kebebasan penghuni antara satuan rumah susun yang satu dengan yang lainnya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Ukuran dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsi dan penggunaan jalan tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan.

Pasal 26

Huruf a

Khusus jaringan gas disediakan hanya untuk rumah susun hunian.

Huruf b samapai huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lain dapat disediakan sesuai dengan tingkat keperluannya untuk menghindari pemasangan kabel-kabel yang tidak beraturan termasuk telepon umum.

Pasal 27

Apabila rumah susun dan lingkungannya digunakan untuk hunian, pada tingkat-tingkat tertentu bagi rumah susun yang berlantai banyak perlu disediakan ruangan-ruangan untuk memungkinkan para penghuni berkumpul melakukan kegiatan kemasyarakatan dan kontak sosial lainnya termasuk tempat bermain untuk anak-anak, atau disediakan bangunan serba guna untuk melakukan kegiatan yang sama di dalam lingkungan rumah susun dan tempat bermain anak-anak sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 28

Yang dimaksud dengan bangunan untuk pelayanan. kebutuhan sehari-hari antara lain untuk kesehatan, pendidikan, peribadatan dan sebagainya sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan fatwa peruntukan tanah ("advies planning") adalah suatu keterangan yang memuat lokasi yang dimaksud terhadap lingkungan sekitarnya beserta penjelasan peruntukan tanah dengan perincian mengenai kepadatan dan garis sempadan bangunan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan rencana tapak ("site plan") adalah rencana tata letak bangunan.

Huruf d sampai huruf g

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Ayat (1)

Apabila semula suatu rumah susun dipergunakan untuk hunian, kemudian atas kesepakatan para pemilik, rumah susun tersebut sebagian atau keseluruhannya direncanakan untuk diubah peruntukannya menjadi pertokoan atau sebaliknya semula pertokoan menjadi untuk hunian, perubahan rencana peruntukan tersebut harus mendapat izin terlebih dahulu dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan sesuai dengan persyaratan yang berlaku dan dimintakan pengesahannya atas perubahan dimaksud beserta pertelaannya yang berupa nilai perbandingan proporsional.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

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 Izin Mendirikan Bangunan.

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 36

Penyelenggara pembangunan rumah susun dapat mengajukan keberatannya kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I apabila tidak ada kesamaan pendapat dalam pemeriksaan rumah susun yang telah selesai dibangun menurut ketentuan dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam izin Mendirikan Bangunan. Khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, mengingat yang memberikan izin Walikota atas nama Gubernur, maka hendaknya keberatan itu diajukan langsung kepada Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas
Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 39

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Apabila pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun mempunyai luas dan harga yang sama, satuan-satuan rumah susun tersebut masing-masing mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama meskipun dalam kenyataan yang ada terdapat perbedaan luas, tetapi tidak besar, misalnya :

- Satuan rumah susun
- luas - 70,1 m²
- luas - 70,4 m²
- luas - 69,8 m²

ketiga-tiganya dapat dikategorikan mempunyai luas 70 m². Kecuali ditentukan lain sejak semula, hingga mempunyai suatu nilai perbandingan proporsional yang lain.

misalnya : Satuan rumah susun dengan luas 120 m² akan berbeda nilai perbandingan proporsionalnya dengan satuan rumah susun yang mempunyai luas 160 m², demikian pula satuan rumah susun dengan luas masing-masing 120 m² atau 160 m² harganya dapat berbeda jika kelengkapan dan penyelesaian interiornya berbeda.

Ayat (3)

Akta pemisahan yang memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, harus melampirkan gambar dengan pertelaan yang jelas yang menunjukkan batas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya.

Ayat (4) sampai ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 41

Ayat (1)

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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 termasuk pula perlengkapan-perengkapan lain yang diperlukan untuk dapat berfungsinya dengan baik rumah susun sesuai dengan penggunaannya, antara lain 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, kompressor, saluran-saluran penghantar ("ducting") air condition, 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 ke luar dari rumah susun. Hak bersama atas benda yang meliputi semua perlengkapan dan bangunan pertamanan yang berada di atas tanah bersama, dan hak bersama atas tanah yang berstatus sebagai

tanah bersama. Kesemuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

Ayat (2)

Hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah merupakan ruangan yang mempunyai luas dan batas tinggi tertentu yang memisahkan hak pemilikan perseorangan terhadap hak pemilikan orang lain, dan tidak selalu dibatasi oleh dinding.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Ruangan yang sebagian tidak dibatasi dinding, misalnya balkon, maka batas bagian atas setinggi permukaan bagian bawah dari langit. langit struktur, merupakan batas pemilikannya.

Ayat (5)

Ruangan yang keseluruhannya tidak dibatasi dinding, misalnya tempat usaha yang terbuka (los); tempat parkir yang dimiliki oleh perseorangan secara terpisah, dan sebagainya dengan diberi tanda batas yang jelas dan tidak dapat dihapuskan.

Pasal 42 Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Ayat (1)

Apabila sebidang tanah bersama direncanakan akan dibangun 3 (tiga) blok rumah susun, masing-masing blok terdiri dari seratus satuan rumah susun, maka keseluruhannya adalah 300 satuan rumah susun. Pertelaan dan pemisahannya telah disahkan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan, masing-masing akan mempunyai nilai perbandingan proporsional sebesar 1/300 bagian dari hak bersama yang berupa hak milik atas satuan rumah susun.

Rumah susun yang dibangun baru satu blok, terdiri dari 100 satuan rumah susun. Dalam hal ini, penghuni mempunyai 100 hak suara dan penyelenggara pembangunan memegang 200 hak suara. Ternyata pada tahap pembangunan tahap berikutnya oleh penyelenggara pembangunan direncanakan akan diubah menjadi 250 satuan rumah susun yang menyebabkan perubahan nilai perbandingan proporsional yang telah disahkan tersebut, maka rencana perubahan dimaksud harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni, dan nilai perbandingan proporsional diperhitungkan kembali. Perhimpunan penghuni berhak meminta perhitungan kembali nilai perbandingan

proporsionalnya karena nilai perbandingan proporsional tersebut berubah menjadi 1/250 bagian.

Ayat (2) sampai Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 48

Ayat (1) sampai ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 49

Ayat (1)
Yang dimaksud dengan perubahan tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pemilik lainnya, misalnya antara lain perubahan yang dapat mengganggu kekuatan bangunan, pandangan, ketenangan, dan keamanan lingkungan serta kepentingan bersama.

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 50

Huruf a
Cukup jelas

Huruf b
Cukup jelas

Huruf c
Hak milik atas satuan rumah susun hapus, apabila salah satu unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun tidak dipenuhi, yaitu adanya unsur-unsur satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hapus dalam pengertian pasal ini tidak menghapuskan subyek hukum (pemilik) dan obyek hukumnya (benda), sehingga yang hapus hanyalah hubungan hukum atau atas haknya dan pemilik satuan rumah susun tetap mempunyai hak secara de facto bendanya.

Misalnya :

1. Seluruh satuan rumah susun beralih haknya kepada satu orang (badan hukum), sehingga bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama tidak ada lagi karena dimiliki oleh satu orang (badan hukum).

2. Hak Guna Bangunan atas tanah berakhir, apabila tidak dimintakan perpanjangan/pembaharuan sehingga menyebabkan adanya syarat batal.

Huruf d

Yang dimaksud dengan pelepasan hak secara sukarela adalah penyerahan keseluruhan dengan sukarela kepada Negara.

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 53

Ayat (1)

Kemudahan-kemudahan yang dapat diberikan adalah dalam hal yang berkaitan dengan pertanahan, prasarana lingkungan, perizinan, perkreditan, perpajakan, fasilitas ekonomi, sosial, dan budaya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 54

Ayat (1)

Pembentukan Perhimpunan Penghuni disesuaikan dengan luas lingkungan rumah susun, yang masih terikat dengan adanya hak bersama atas benda bersama dan tanah bersama. Apabila dalam suatu lingkungan tanah bersama terdapat beberapa rumah susun, maka pada masing-masing rumah susun dapat dimungkinkan dibentuk perhimpunan penghuni yang berstatus badan hukum.

Ayat (2)

Oleh karena perhimpunan penghuni rumah susun mempunyai kedudukan sebagai badan hukum, maka untuk menjamin kepastian hak, kewajiban dan tanggung jawab masing-masing penghuni kesepakatannya perlu dituangkan dalam suatu akta dan disahkan oleh Bupati atau Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 55

Ayat (1)

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.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 56

Yang dimaksud mengelola adalah kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengendalian sesuai dengan prinsipnya.

Pasal 57

Ayat (1)

Rapat umum perhimpunan penghuni merupakan pemegang kekuasaan tertinggi dalam perhimpunan penghuni, oleh karenanya pengurus perhimpunan penghuni harus ditetapkan dan disahkan melalui rapat tersebut.

Ayat (2)

Penambahan jumlah keanggotaan dan jabatan dalam pengurusan perhimpunan penghuni disesuaikan dengan jumlah anggota perhimpunan penghuni dan banyaknya kebutuhan yang perlu diatur dan dikelola.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 58

Ayat (1)

Ketentuan dalam ayat ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hak, kewajiban, dan tanggung jawab kepada penghuni baru.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 59 sampai pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Para penghuni secara perseorangan masing-masing bertanggung jawab terhadap biaya pengelolaan satuan rumah susun sesuai dengan hak kepemilikan atau penghuniannya. Apabila satuan rumah susun masih belum dihuni, dipakai atau dimanfaatkan, maka pemilik bertanggung jawab terhadap pengelolaan tersebut.

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

Cukup jelas

Pasal 66

Cukup jelas

Pasal 67

Kewajiban penyelenggara pembangunan untuk mengelola rumah susun dalam jangka waktu tersebut dimaksudkan untuk membantu perhimpunan penghuni dalam mempelajari dan menyiapkan pengelolaan selanjutnya.

Pasal 68

Cukup jelas

Pasal 69

Sistem pengumpulan biaya yang diperlukan untuk pengelolaan dapat dilakukan oleh perhimpunan penghuni melalui sistem iuran, baik rutin maupun perkegiatan.

Pasal 70 sampai Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 79

Sebagai contoh bangunan gedung bertingkat yang tidak termasuk dalam pengertian rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang

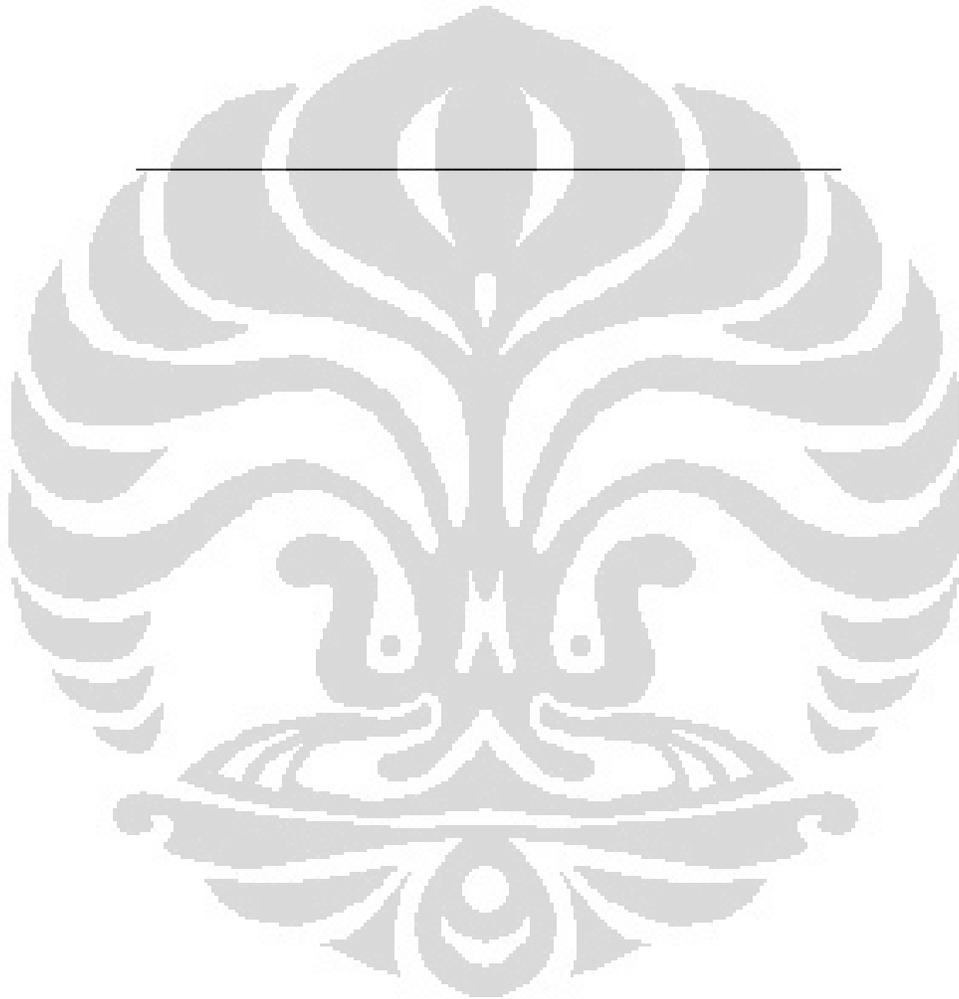
Nomor 16 Tahun 1985 adalah rumah toko, rumah sarana industri dan lain-lain yang dibangun bertingkat di atas tanah bersama. Sebagai contoh bangunan gedung tidak bertingkat yang dibangun di atas tanah bersama dalam suatu lingkungan adalah rumah-rumah peristirahatan, rumah kota ("town house") dan lain-lain.

Pasal 80

Cukup jelas

Pasal 81

Cukup jelas





**PERATURAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR : 15 /PERMEN/M/2007**

**TENTANG
TATA LAKSANA PEMBENTUKAN
PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,

- Menimbang** :
- a. bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi untuk mendukung terselenggaranya pembinaan keluarga, pendidikan serta peningkatan kualitas generasi yang akan datang yang berjati diri;
 - b. bahwa kebutuhan rumah tinggal sangat meningkat khususnya di kawasan perkotaan maka fasilitas pembangunan rumah susun sederhana milik (rusunami) menjadi alternatif untuk pemenuhan rumah tinggal yang bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah khususnya masyarakat berpenghasilan rendah;
 - c. bahwa tinggal di rusunami dengan pola kepemilikan benda-bersama, bagian-bersama, dan tanah-bersama perlu adanya suatu pengaturan dalam rangka kepenghunian dan pengelolaan secara efektif dan efisien sesuai dengan hak dan kewajiban pemilik/penghuninya;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf c perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik;

- 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 3318);
 2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia, Tahun 2004, Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);

3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988, Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2007 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2001 Tentang Impor Dan Atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu Yang Bersifat Strategis Yang Dibebeaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007, Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4726);
5. Peraturan Presiden Republik Indonesia, Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia;
6. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 187/M tahun 2004 tentang Susunan Kabinet Indonesia Bersatu;
7. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/PERMEN/M/2005 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Negara Perumahan Rakyat, sebagaimana telah diubah Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2006;
8. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/PERMEN/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyerahan Kegiatan Selesai di Lingkungan Kementerian Negara Perumahan Rakyat;
9. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi;
10. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Penyusunan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rusunami;
11. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional Nomor 08/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Daerah;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI TENTANG TATA LAKSANA PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN SEDERHANA MILIK

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan :

1. **Rumah Susun** adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, 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 digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.
2. **Rumah Susun Sederhana Milik**, yang selanjutnya disebut **rusunami** adalah rumah susun yang arsitektur bangunannya sederhana yang dimiliki oleh perseorangan dan/atau badan hukum.
3. **Satuan Rumah Susun Sederhana Milik** yang selanjutnya disebut **sarusun milik** adalah unit hunian pada rusunami yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan hak milik dan tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
4. **Penghuni** adalah perseorangan atau badan yang memiliki hak hunian pada sarusun milik tertentu dan karenanya bertempat tinggal pada sarusun milik.
5. **Pemilik** adalah perseorangan atau badan yang memiliki sarusun milik dan memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik atas sarusun milik.
6. **Perhimpunan Penghuni Rumah Susun**, yang selanjutnya disebut **PPRS** adalah perhimpunan para penghuni rusunami yang anggota-anggotanya terdiri dari pemilik dan/atau penghuni sarusun milik.
7. **Musyawah** adalah kegiatan pertemuan seluruh anggota untuk mengambil keputusan secara mufakat.
8. **Anggota PPRS** adalah pemilik dan/atau penghuni yang memiliki surat kuasa untuk mewakili pemilik sesuai ketentuan yang berlaku pada Anggaran Dasar dan/atau Anggaran Rumah Tangga PPRS yang bersangkutan.
9. **Pengurus** adalah kumpulan orang yang ditunjuk dan diberi amanat oleh anggota PPRS untuk menyelenggarakan dan mengelola PPRS.
10. **Kuorum** adalah batas minimal kehadiran anggota dalam Musyawarah atau batas minimal persetujuan anggota atas suatu keputusan dalam Musyawarah sesuai

- ketentuan yang berlaku pada Anggaran Dasar dan/atau Anggaran Rumah Tangga PPRS yang bersangkutan sebagai syarat sahnya musyawarah.
11. **Anggaran Dasar** adalah aturan-aturan dasar tentang penyelenggaraan organisasi PPRS.
 12. **Anggaran Rumah Tangga** adalah aturan-aturan dasar tentang operasionalisasi penyelenggaraan organisasi PPRS sebagai pelengkap anggaran dasar.
 13. **Pelaku Pembangunan** adalah badan hukum berbentuk perseroan terbatas yang melaksanakan pembangunan rusunami.
 14. **Tata Laksana Pembentukan** adalah kegiatan penatalaksanaan pembentukan suatu unit lembaga atau organ tertentu ke dalam suatu sistem yang disediakan atau dikembangkan.
 15. **Pengelolaan rusunami** adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh badan pengelola atas bagian-bersama, benda-bersama, serta tanah-bersama rusunami dengan melestarikan fungsi rusunami sebagai hunian yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian rusunami.
 16. **Badan Pengelola** adalah satuan tugas yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPRS untuk melakukan kegiatan pengelolaan rusunami.
 17. **Bagian-bersama** adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan sarusun.
 18. **Benda-bersama** adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
 19. **Tanah-bersama** adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

BAB II TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Bagian Pertama

Tujuan

Pasal 2

Peraturan Menteri ini bertujuan mengatur pembentukan organisasi perhimpunan penghuni rusunami.

Bagian Kedua

Ruang Lingkup

Pasal 3

Ruang lingkup tata laksana pembentukan PPRS meliputi:

- a. persiapan pembentukan PPRS;
- b. pembentukan PPRS;

- c. struktur organisasi dan tata kerja PPRS;
- d. penyelenggaraan PPRS;
- e. badan pengelola rusunami.

BAB III PERSIAPAN PEMBENTUKAN PPRS

Bagian Pertama

Umum

Pasal 4

Persiapan pembentukan PPRS dilakukan melalui tahapan :

- a. sosialisasi kepenghunian;
- b. pendataan pemilik dan/atau penghuni;
- c. pembentukan panitia musyawarah;
- d. tugas panitia musyawarah;
- e. kegiatan panitia musyawarah.

Bagian Kedua

Sosialisasi Kepenghunian

Pasal 5

- (1) Sosialisasi kepenghunian wajib dilakukan oleh pelaku pembangunan termasuk pengelolaan rusunami, serta hak dan kewajiban penghuni dalam pembentukan PPRS.
- (2) Sosialisasi kepenghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat sarusun milik mulai dipasarkan kepada calon pemilik .
- (3) Pelaksanaan sosialisasi kepenghunian oleh pelaku pembangunan dapat melibatkan organisasi sosial kemasyarakatan atau organisasi profesional.

Bagian Ketiga

Pendataan Penghuni

Pasal 6

- (1) Pendataan penghuni atas sarusun milik dilakukan oleh pelaku pembangunan sesuai prinsip kepenghunian yang sah.
- (2) Syarat keanggotaan adalah surat tanda bukti kepemilikan sarusun milik.
- (3) Pendataan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperbaharui sekurang-kurangnya tiap 6 (enam) bulan.
- (4) Pendataan penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh pelaku pembangunan dijadikan sebagai dasar penyelenggaraan musyawarah penghuni.

Bagian Keempat
Pembentukan Panitia Musyawarah
Pasal 7

- (1) Pelaku pembangunan memfasilitasi penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah.
- (2) Pembentukan panitia musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan maksimal 1 (satu) tahun sejak penyerahan sarusun milik yang pertama.
- (3) Biaya penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah yang pertama kali dibebankan kepada pelaku pembangunan.

Bagian Kelima
Tugas Panitia Musyawarah
Pasal 8

- (1) Panitia musyawarah bertugas menyelenggarakan musyawarah dan bertanggung jawab kepada pemilik dan/atau penghuni.
- (2) Panitia musyawarah sekurang-kurangnya terdiri dari ketua, sekretaris, dan bendahara.
- (3) Susunan panitia musyawarah dapat dilengkapi dengan seksi-seksi dan staf/anggota seksi sesuai kebutuhan.

Bagian Keenam
Kegiatan Panitia Musyawarah
Pasal 9

- (1) Panitia musyawarah menyelenggarakan kegiatan-kegiatan untuk membahas dan menyiapkan :
 - a. materi naskah-naskah yang akan dibahas dan diputuskan dalam musyawarah;
 - b. rancangan keputusan-keputusan musyawarah;
 - c. kegiatan teknis penyelenggaraan musyawarah.
- (2) Panitia musyawarah mensosialisasikan jadwal kegiatan musyawarah kepada seluruh pemilik dan/atau penghuni.

BAB IV
PEMBENTUKAN PPRS

Bagian Pertama
Pelaksanaan Musyawarah
Pasal 10

- (1) Panitia musyawarah mengundang secara resmi seluruh pemilik dan/atau penghuni yang memegang surat kuasa dari pemilik untuk menghadiri musyawarah.

- (2) Undangan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum penyelenggaraan musyawarah.
- (3) Panitia musyawarah menyelenggarakan musyawarah sesuai jadwal kegiatan yang telah ditetapkan.
- (4) Biaya penyelenggaraan musyawarah dibebankan kepada pemilik dan/atau penghuni.

Bagian Kedua

Peserta Musyawarah

Pasal 11

- (1) Peserta musyawarah adalah seluruh pemilik dan/atau penghuni yang memperoleh surat kuasa dari pemilik.
- (2) Pelaku pembangunan, wakil dari instansi pemerintah serta organisasi/lembaga yang bergerak dalam bidang rusunami dapat menjadi peninjau pada musyawarah sesuai undangan panitia.
- (3) Peninjau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak memiliki hak suara tetapi hanya memiliki hak bicara.

Bagian Ketiga

Kuorum Musyawarah

Pasal 12

- (1) Musyawarah dianggap sah apabila dihadiri oleh lebih dari setengah jumlah pemilik dan/atau penghuni yang memegang surat kuasa dari pemilik untuk menghadiri musyawarah.
- (2) Bila batas waktu yang ditentukan peserta musyawarah yang hadir belum memenuhi kuorum maka ketua panitia menunda pembukaan musyawarah maksimal 2x60 menit.
- (3) Bila waktu penundaan pembukaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum memenuhi kuorum, maka ketua panitia menyatakan musyawarah tidak dapat diselenggarakan dan menunda musyawarah sampai batas waktu selama-lamanya 30 hari.
- (4) Dalam waktu selama-lamanya 30 hari masa penundaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) maka panitia musyawarah mengundang pemilik dan/atau penghuni yang memegang surat kuasa dari pemilik.
- (5) Undangan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada penghuni paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum penyelenggaraan musyawarah.
- (6) Bila batas waktu yang ditentukan peserta musyawarah yang hadir belum memenuhi kuorum pada penyelenggaraan musyawarah kedua maka ketua panitia menunda pembukaan musyawarah maksimal 2x60 menit.
- (7) Bila sampai batas akhir waktu penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) jumlah peserta yang hadir belum memenuhi kuorum maka ketua panitia membuka musyawarah dan dinyatakan sah.

Bagian Keempat
Agenda Musyawarah
Pasal 13

- (1) Agenda musyawarah untuk membahas dan memutuskan :
 - a. pemilihan pimpinan rapat;
 - b. pengesahan tata tertib dan jadwal acara musyawarah;
 - c. persetujuan atas naskah akta pendirian dan anggaran dasar (AD) dan anggaran rumah tangga (ART) PPRS;
 - d. pengesahan susunan organisasi dan uraian tugas pengurus PPRS;
 - e. pengesahan program kerja pengurus PPRS;
 - f. pemilihan dewan pengurus.
- (2) Agenda musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai jadwal acara yang ditetapkan.
- (3) Pembahasan materi musyawarah dapat dilakukan dengan pembentukan komisi dan sub komisi.

Bagian Kelima
Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga
Pasal 14

- (1) Naskah rancangan akta pendirian dan anggaran dasar berisi tentang pokok-pokok pernyataan pendirian PPRS dan ketentuan-ketentuan dasar organisasi PPRS.
- (2) Naskah akta pendirian dan anggaran dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi:
 - a. mukadimah;
 - b. ketentuan umum;
 - c. nama, tempat kedudukan dan saat didirikan;
 - d. asas, maksud dan tujuan, serta tugas pokok;
 - e. status sebagai badan hukum;
 - f. keanggotaan;
 - g. kedaulatan dan hak suara;
 - h. hak dan kewajiban anggota;
 - i. susunan organisasi, persyaratan, wewenang dan kewajiban pengurus;
 - j. penunjukan, tugas, hak dan wewenang badan pengelola;
 - k. musyawarah dan rapat-rapat;
 - l. kuorum dan pengambilan keputusan;
 - m. keuangan;
 - n. perubahan anggaran dasar;
 - o. pembubaran PPRS; dan
 - p. peraturan peralihan.

- (3) Naskah anggaran rumah tangga berisi ketentuan-ketentuan teknis penyelenggaraan PPRS, yang merupakan penjabaran dari naskah pendirian dan/atau anggaran dasar.

BAB V SUSUNAN ORGANISASI DAN TATA KERJA

Bagian Pertama

Susunan Organisasi

Pasal 15

- (1) Susunan organisasi PPRS dirumuskan dalam akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dan disahkan dalam keputusan musyawarah.
- (2) Susunan organisasi PPRS meliputi dewan pembina, dewan pengawas, dan dewan pengurus.
- (3) Dewan pembina sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari:
 - a. seorang ketua;
 - b. seorang sekretaris; dan
 - c. 3 (tiga) anggota, yang berasal dari unsur pemilik dan/atau penghuni, wakil instansi pemerintah, dan pelaku pembangunan.
- (4) Dewan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas seorang ketua merangkap anggota dan 2 (dua) orang anggota dari pemilik dan/atau penghuni.
- (5) Dewan pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari :
 - a. ketua;
 - b. wakil-wakil ketua;
 - c. sekretaris dan wakil sekretaris;
 - d. bendahara dan wakil bendahara;
 - e. seksi-seksi.
- (6) Seksi-seksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf e antara lain terdiri :
 - a. seksi pemeliharaan;
 - b. seksi kependudukan;
 - c. seksi keamanan;
 - d. seksi hubungan kelembagaan dan masyarakat.

Bagian Kedua

Tugas dan Fungsi Dewan Pembina, Dewan Pengawas dan Dewan Pengurus

Pasal 16

Dewan pembina, dewan pengawas dan dewan pengurus sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 melakukan tugas sebagaimana berikut:

- a. dewan pembina melaksanakan pembinaan baik terhadap dewan pengurus dan/atau badan pengelola maupun terhadap penghuni rusunami;

- b. dewan pengawas melaksanakan pengawasan terhadap penyelenggaraan pengurusan dan/atau pengelolaan yang dilakukan dewan pengurus dan/atau badan pengelola rusunami;
- c. dewan pengurus melaksanakan kepengurusan dan/atau pengelolaan rusunami;
- d. fungsi dewan pengurus, dewan pengawas, dan dewan pembina dirumuskan secara tegas dalam anggaran dasar/anggaran rumah tangga.

Bagian Ketiga

Tugas dan Fungsi Seksi PPRS

Pasal 17

Seksi-seksi di dalam kepengurusan PPRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (6) melaksanakan tugas sebagai berikut:

- a. seksi pemeliharaan menangani masalah pemeliharaan gedung, sistem utilitas, sistem elektrik, sistem transportasi gedung, dan kebersihan;
- b. seksi kependudukan menangani masalah kependudukan dalam hal pembentukan RT/RW, hubungan dengan pihak kelurahan/kecamatan, dan lain-lain;
- c. seksi keamanan menangani masalah keamanan dengan melakukan koordinasi dengan kepolisian sektor setempat dalam rangka keamanan lingkungan;
- d. seksi hubungan kelembagaan dan masyarakat menangani masalah hubungan antar lembaga dan masyarakat serta melayani informasi dari dan ke warga;
- e. fungsi seksi-seksi dalam PPRS dirumuskan secara tegas dalam anggaran dasar/anggaran rumah tangga.

Bagian Keempat

Pemilihan Pengurus PPRS

Pasal 18

- (1) Pengurus PPRS terdiri dari dewan pengurus, dewan pengawas, dan dewan pembina ditentukan di dalam musyawarah.
- (2) Ketua dewan pengurus dipilih dari dan oleh peserta musyawarah.
- (3) Anggota dewan pengurus dan dewan pengawas dipilih dari anggota PPRS.
- (4) Dewan Pembina PPRS berasal dari wakil pemerintah daerah dan pelaku pembangunan.
- (5) Kelengkapan susunan dan struktur organisasi dewan pengurus, dewan pengawas dan dewan pembina disesuaikan dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

Bagian Kelima

Pengambilan Keputusan Musyawarah

Pasal 19

- (1) Pengambilan keputusan dalam musyawarah ditetapkan berdasarkan suara terbanyak
- (2) Pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap sah jika disetujui oleh lebih dari setengah jumlah suara yang ditetapkan.

- (3) Pengambilan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setiap sarusun milik mempunyai satu suara.

Bagian Keenam

Tugas dan Tanggung Jawab Pengurus Terpilih

Pasal 20

- (1) Ketua dewan pengurus terpilih mempunyai tugas dan tanggung jawab:
 - a. melengkapi personil kepengurusan PPRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15;
 - b. menyelenggarakan pelantikan pengurus;
 - c. melaksanakan program sesuai keputusan musyawarah PPRS;
 - d. membentuk panitia musyawarah selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum masa baktinya berakhir.
- (2) Kelengkapan personil yang menjabat dalam kepengurusan PPRS didasarkan atas prinsip kelayakan dan kepatutan.
- (3) Kelengkapan personil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pelantikan pengurus dilaksanakan selama-lamanya 2 (dua) bulan sejak terpilihnya ketua dewan pengurus.

BAB V

PENYELENGGARAAN PPRS

Bagian Pertama

Akta Pendirian dan Anggaran Dasar serta Anggaran Rumah Tangga

Pasal 21

- (1) Pengurusan pengesahan akta pendirian dan anggaran dasar serta anggaran rumah tangga PPRS ke Notaris dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah pelantikan.
- (2) Untuk pengurusan pengesahan akta pendirian dan anggaran dasar serta anggaran rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dewan pengurus dapat menunjuk beberapa orang anggota untuk mewakili PPRS.

Bagian Kedua

Pendaftaran PPRS

Pasal 22

- (1) Pendaftaran PPRS sebagai badan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dilakukan oleh dewan pengurus dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) bulan setelah selesainya pengesahan akta pendirian dan anggaran dasar/anggaran rumah tangga.
- (2) Pendaftaran PPRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh dewan pengurus atau dikuasakan kepada Notaris.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan Program Kerja
Pasal 23

- (1) Dewan Pengurus melaksanakan program kerja sebagaimana ditetapkan dalam musyawarah.
- (2) Pelaksanaan program kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan akta pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga serta ketentuan-ketentuan lain yang dibuat PPRS.

Bagian Keempat
Tata Tertib Penghunian
Pasal 24

- (1) Dewan pengurus PPRS menyusun tata tertib dan aturan-aturan lain yang berkaitan dengan kepemilikan dan penghunian.
- (2) Tata Tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi hak dan kewajiban serta larangan-larangan kepenghunian.
- (3) Tata Tertib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dimintakan persetujuan kepada anggota PPRS.

Bagian Kelima
Penyerahan Pengelolaan
Pasal 25

- (1) Pelaku pembangunan melakukan penyerahan pengelolaan rusunami yang telah dihuni kepada dewan pengurus PPRS selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah terbentuknya PPRS.
- (2) Dokumen-dokumen teknis pembangunan rusunami yang diserahkan oleh pelaku pembangunan kepada PPRS adalah gambar pertelaan dan akta pemisahan data teknis pembangunan rusunami.
- (3) Pengelolaan rusunami menjadi tanggung jawab dewan pengurus PPRS setelah dilakukan penyerahan pengelolaan dari pelaku pembangunan.
- (4) Biaya pengelolaan rusunami setelah diserahkan menjadi tanggung jawab dewan pengurus PPRS.

Bagian Keenam
Pengelolaan Bagian-Bersama dan Benda-Bersama
Pasal 26

- (1) Dewan pengurus PPRS melakukan pendataan dan penetapan bagian-bersama dan benda-bersama rusunami yang diterima dari pelaku pembangunan.
- (2) Untuk keperluan pengurusan kepentingan bersama penghuni, dewan pengurus PPRS menetapkan bagian-bersama dan benda-bersama.
- (3) Dewan pengurus mengupayakan penggunaan dan pemanfaatan bagian-bersama dan benda-bersama rusunami untuk kepentingan pemilik dan/atau penghuni.

Bagian Ketujuh
Penambahan, Pengurangan Dan Penghapusan
Bagian-Bersama Dan Benda-Bersama

Pasal 27

- (1) Dewan pengurus PPRS dapat melakukan penambahan, pengurangan dan penghapusan bagian-bersama dan benda-bersama rusunami sesuai keputusan Musyawarah.
- (2) Penambahan, pengurangan dan penghapusan bagian-bersama dan benda-bersama harus dimintakan persetujuan anggota dalam musyawarah.
- (3) Penambahan, pengurangan dan penghapusan bagian-bersama dan benda-bersama dilakukan secara cermat, efektif dan efisien, dengan menggunakan prinsip-prinsip pencatatan yang benar dan tertib.

BAB VI
BADAN PENGELOLA

Bagian Pertama

Badan Pengelola Yang Dibentuk Oleh PPRS

Paragraf 1

Pembentukan

Pasal 28

- (1) Badan pengelola dibentuk dan diberi tugas oleh dewan pengurus PPRS.
- (2) Badan pengelola bertanggung jawab kepada dewan pengurus PPRS dalam pelaksanaan pengelolaan atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.
- (3) Badan pengelola harus dilengkapi dengan unit organisasi/seksi-seksi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rusunami.

Paragraf 2

Tugas

Pasal 29

- (1) Tugas badan pengelola yang dibentuk oleh PPRS adalah :
 - a. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rusun dan lingkungannya pada bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama;
 - b. mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama sesuai dengan peruntukannya;
 - c. secara berkala memberikan laporan kepada dewan pengurus PPRS sekurang-kurangnya setiap 3 (tiga) bulan disertai permasalahan dan usulan penyelesaiannya.
- (2) Badan pengelola yang dibentuk oleh PPRS mempertanggungjawabkan penyelenggaraan pengelolaan rusunami kepada dewan pengurus PPRS.

Paragraf 3

Organisasi

Pasal 30

Organisasi Badan Pengelola yang dibentuk oleh PPRS terdiri dari :

- a. manager;
- b. sekretaris / administrasi;
- c. bendahara / pembukuan;
- d. bagian-bagian pelaksana teknis.

Paragraf 4

Kriteria Personil Badan Pengelola

Pasal 31

- (1) Individu yang akan menjadi personil Badan Pengelola yang dibentuk oleh PPRS sekurang-kurangnya harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - a. mempunyai kemampuan monevial dasar (perencanaan dan penganggaran, organisasi, melaksanakan rencana dan mengendalikan pelaksanaan, mengevaluasi hasil);
 - b. memiliki kemampuan mengelola konflik, berkomunikasi dan negosiasi dengan *stakeholder* rusunami yang dikelola;
 - c. profesional, tegas, menyakinkan dan energik;
 - d. memiliki keahlian dalam bidang wirausaha, kreatif dan kemampuan bekerja secara konsisten dalam struktur yang ada;
 - e. memiliki wawasan dan pengetahuan mengenai berbagai peraturan dan ketentuan tentang pengelolaan rusunami;
 - f. mempunyai daya/kemampuan analitikal yang baik;
 - g. mempunyai pengetahuan tentang jenis pengeluaran seperti untuk asuransi, pajak, security, overhead dan jenis pengeluaran lainnya;
- (2) Personil badan pengelola dimaksud diseleksi dari anggota dan/atau bukan anggota PPRS.

Paragraf 5

Hak dan Kewenangan Badan Pengelola

Pasal 32

- (1) Badan pengelola yang dibentuk oleh PPRS berhak dan berwenang :
 - a. membuat tata tertib dan aturan lainnya yang berhubungan dengan pengelolaan rusunami sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh dewan pengurus PPRS;
 - b. menetapkan dan memungut iuran pengelolaan kepada setiap pemilik dan/atau penghuni.
- (2) Tata tertib dan iuran yang ditetapkan oleh badan pengelola harus memperoleh persetujuan dewan pengurus PPRS.

Bagian Kedua
Badan Pengelola yang ditunjuk oleh PPRS

Paragraf 1

Penunjukan

Pasal 33

- (1) Badan Pengelola ditunjuk dan diberi tugas oleh Dewan Pengurus PPRS.
- (2) Badan Pengelola yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab kepada dewan pengurus PPRS dalam pelaksanaan pengelolaan atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.
- (3) Badan Pengelola yang ditunjuk harus berbadan hukum dan profesional dalam bidang pengelolaan.
- (4) Penunjukan badan pengelola dilakukan dengan proses pelelangan.

Paragraf 2

Perjanjian Kerjasama Pengelolaan

Pasal 34

- (1) Badan Pengelola melaksanakan tugas berdasarkan perjanjian kerjasama pengelolaan rusunami dengan Dewan Pengurus PPRS.
- (2) Perjanjian Kerjasama Pengelolaan rusunami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh merugikan kepentingan bersama pemilik dan/atau penghuni.

Paragraf 3

Kriteria

Pasal 35

Kriteria badan pengelola rusunami yang ditunjuk oleh PPRS antara lain:

- a. mempunyai tenaga ahli dan sumber daya manusia yang cukup dan bersertifikasi;
- b. mempunyai pengalaman di bidang pengelolaan gedung bertingkat;
- c. mempunyai kredibilitas dan tingkat kepercayaan publik yang baik.

Paragraf 4

Hak dan Kewenangan Badan Pengelola

Pasal 36

- (1) Badan Pengelola yang ditunjuk berhak dan berwenang :
 - a. membuat tata tertib dan aturan lainnya yang berhubungan dengan pengelolaan rusunami sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh dewan pengurus PPRS;
 - b. menetapkan dan memungut iuran pengelola kepada setiap penghuni dan/atau pemilik.
- (2) Tata tertib dan iuran yang ditetapkan oleh Badan Pengelola yang ditunjuk harus memperoleh persetujuan Dewan Pengurus PPRS.

Bagian Ketiga
Monitoring dan Evaluasi serta Pelaporan

Paragraf 1

Monitoring dan Evaluasi

Pasal 37

- (1) Monitoring dan evaluasi dilakukan oleh dewan pengurus PPRS secara berkala atas laporan yang disusun oleh badan pengelola.
- (2) Hasil monitoring dan evaluasi menjadi dasar bagi dewan pengurus untuk melakukan pengembangan program pengelolaan rusunami.

Paragraf 2

Pelaporan

Pasal 38

- (1) Pelaporan yang dilakukan oleh badan pengelola meliputi hasil kerja, keuangan serta kondisi bagian-bersama dan benda-bersama.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara berkala sesuai dengan yang ditetapkan oleh dewan pengurus PPRS.

BAB VII
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 39

Tata laksana pembentukan perhimpunan penghuni rusunami disusun sebagai pedoman:

- a. bagi pemerintah daerah dalam menerbitkan peraturan daerah;
- b. bagi pelaku pembangunan untuk menyerahkan secara resmi pengelolaan rusunami kepada PPRS sebagai pemenuhan terhadap hak dan kewajiban pemilik;
- c. bagi pengurus dan anggota PPRS dalam penyelenggaraan organisasi.

BAB VIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 40

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Menteri ini, maka Peraturan Perundang-undangan yang telah ada dan berkaitan dengan pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun sederhana milik selama tidak bertentangan dengan ketentuan dalam peraturan ini, dinyatakan tetap berlaku sampai diubah atau diatur kembali berdasarkan Peraturan Menteri ini.
- (2) PPRS yang telah terbentuk sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini agar menyesuaikan.

**BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 41

Peraturan Menteri ini berlaku pada tanggal ditetapkan dan apabila terdapat hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Menteri ini, maka akan diatur kemudian.

Ditetapkan : di Jakarta
pada tanggal : 27 Desember 2007

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

ttd

MOHAMMAD YUSUF ASY'ARI

Salinan sesuai dengan aslinya
Koordinator Penyusunan NSPM
Di Kedeputian Bidang Perumahan Formal
Asdep Urusan Penyediaan PSU

Agus Sumargiarto