



UNIVERSITAS INDONESIA

**IMPLIKASI
UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN
TERHADAP
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN DALAM MASA TRANSISI
DI RUMAH SUSUN KELAPA GADING SQUARE
JAKARTA UTARA**

TESIS

**AIDA MAYSRIWIGATI MUSTAFA
1006736274**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM PASCA SARJANA
JAKARTA
JULI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**IMPLIKASI
UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN
TERHADAP
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN DALAM MASA TRANSISI
DI RUMAH SUSUN KELAPA GADING SQUARE
JAKARTA UTARA**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister

**AIDA MAYSRIWIGATI MUSTAFA
1006736274**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM PASCA SARJANA
JAKARTA
JULI 2012**

ii

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Aida Maysriwigati Mustafa

NPM : 1006736274

Tanda Tangan :



Tanggal : 13 Juli 2012

HALAMAN PENGESAHAN

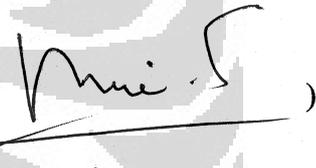
Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Aida Maysriwigati Mustafa
NPM : 1006736274
Program Studi : Pascasarjana
Judul Tesis : **Implikasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011
Tentang Rumah Susun Terhadap Pengelolaan
Rumah Susun dalam Masa Transisi di Rumah
Susun Kelapa Gading Square Jakarta Utara**

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing/Penguji :

Prof. Hj. Arie Sukanti Hutagalung, S.H., MLI (



Ketua Sidang/Penguji :

Dr. Tri Hayati, S.H., M.H. (



Penguji :

Hendriani Perwitasari, S.H., M.Kn (



Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 13 Juli 2012

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, Penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Hukum Program Studi Pascasarjana Pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Judul yang dipilih oleh penulis adalah **Implikasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Terhadap Pengelolaan Rumah Susun dalam Masa Transisi di Rumah Susun Kelapa Gading Square Jakarta Utara**

Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi Penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini Penulis menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

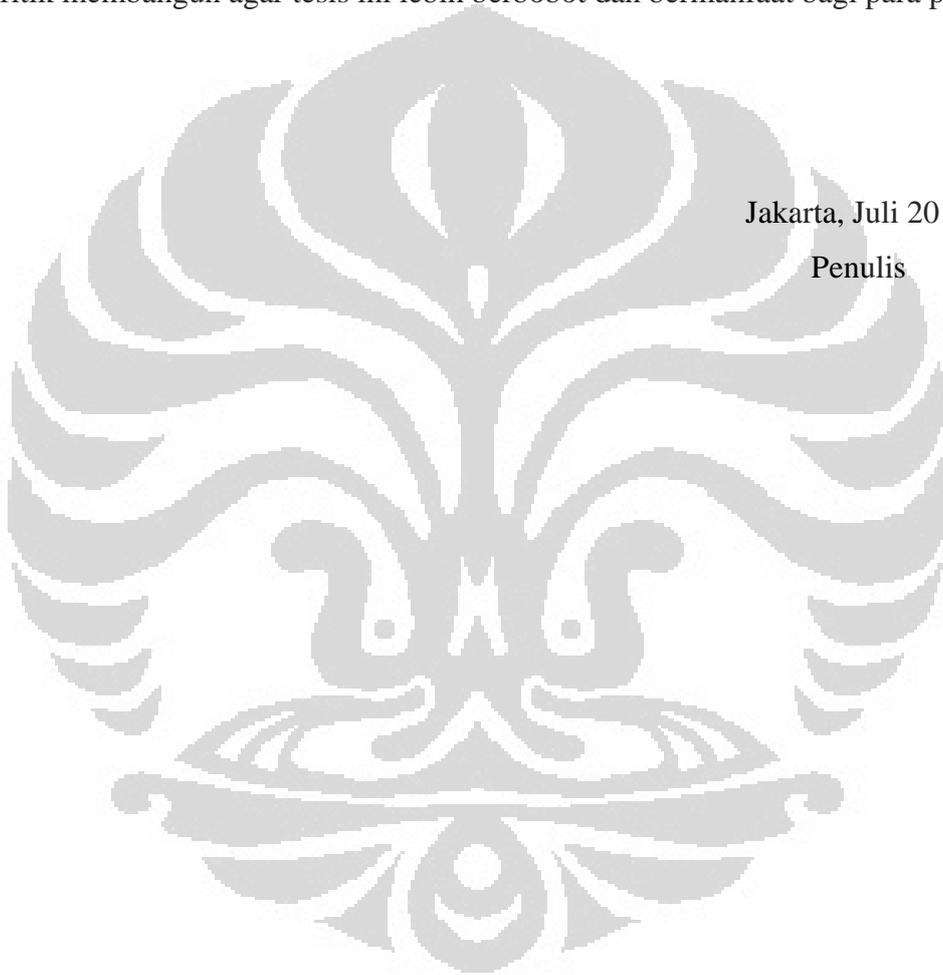
1. Prof. Hj. Arie Sukanti Hutagalung, S.H., MLI selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran memberikan pengarahan dalam penyusunan tesis ini;
2. Dr. Tri Hayati, S.H., M.H. dan Hendriani Perwitasari, S.H., M.Kn selaku Dosen Penguji;
3. Seluruh Dosen Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah membekali dengan berbagai ilmu pengetahuan khususnya dalam ilmu hukum selama kuliah;
4. Seluruh staf pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah memfasilitasi kegiatan perkuliahan;
5. Dr. Cosmas Batubara, Paul Marpaung, Ibnu Tadjji, Alphonzus Widjaja, dan Debby selaku narasumber dalam pembuatan tesis ini;
6. Wibowo Ngaserin, Miarni Ang dan Herjanto Widjaja Lowardi selaku atasan dan mentor yang memberi kesempatan, izin dan arahan untuk melanjutkan studi.

7. Orang tua, kakak, adik dan kekasih yang telah memberikan dukungan dan doa; dan
8. Sahabat yang selalu memberikan dukungan, saran dan kritik.

Akhir kata, Penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangannya. Untuk itu, Penulis mengharapkan saran dan kritik membangun agar tesis ini lebih berbobot dan bermanfaat bagi para pembaca.

Jakarta, Juli 2012

Penulis



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

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

Nama : Aida Maysriwigati Mustafa
NPM : 1006736274
Program Studi : Pascasarjana
Departemen :
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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

Implikasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Terhadap Pengelolaan Rumah Susun dalam Masa Transisi di Rumah Susun Kelapa Gading Square Jakarta Utara.

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tesis 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 : Jakarta

Pada tanggal : 13 Juli 2012

Yang menyatakan



Aida Maysriwigati Mustafa

ABSTRAK

Nama : Aida Maysriwigati Mustafa
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul : **Implikasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Terhadap Pengelolaan Rumah Susun dalam Masa Transisi di Rumah Susun Kelapa Gading Square Jakarta Utara**

Tesis ini membahas tentang Implikasi pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap Pengelolaan Rumah Susun dalam Masa Transisi di Rumah Susun Kelapa Gading *Square* Jakarta Utara. Pertama, belum adanya peraturan pelaksanaan dari pengaturan mengenai masa transisi. Kedua, tidak adanya sanksi bagi pelaku pembangunan yang melewati jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun masa transisi sebagaimana diatur dalam Pasal 59 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Ketiga, belum adanya ketentuan yang mengatur kapan pelaku pembangunan berkedudukan sebagai pemilik sarusun yang belum terjual.

Kata kunci:

Rumah Susun, Pengelolaan, Masa Transisi, Kelapa Gading Square

ABSTRACT

Name : Aida Maysriwigati Mustafa
Study Program : Master of Law
Title : **The Implication of Law Number 20 Of 2011 Regarding Apartment In Relation To The Management Of The Apartment In Transition Period At The Kelapa Gading Square Apartment**

This thesis discuss about the implication of the implementation of Law Number 20 of 2011 regarding Apartment in relation to the management of the apartment in the transition period at the Kelapa Gading Square Apartment, located at North Jakarta which covers firstly the non existence of implementation devices regarding to the provision of transition period. Secondly, there is no sanction for the developer which has exceeded limit of the period of transition for one year as stipulated in article 59 para 2 of Law Number 20 of 2011 regarding Apartment. Thirdly, there is not any regulation which stipulates when does the developer become the owner of the apartment's unit which has not been sold.

Key words:

apartment, management, transition period.

DAFTAR ISI

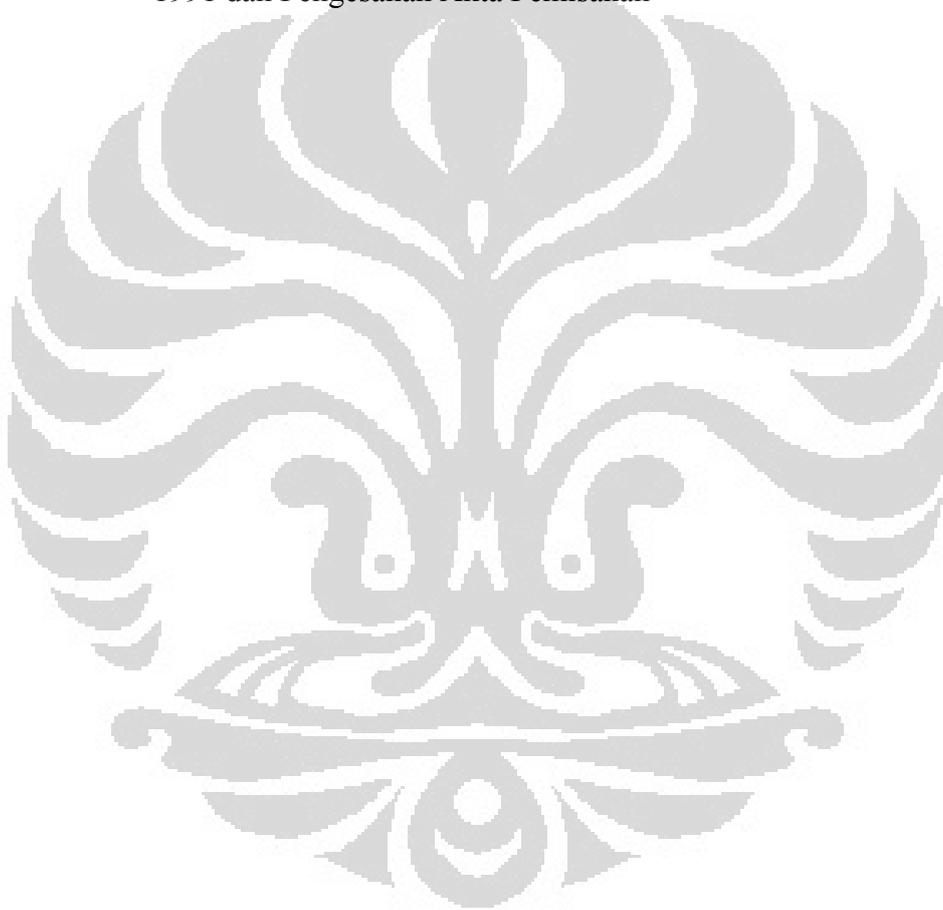
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR SKEMA	xii
1. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	3
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Kegunaan Penelitian	4
1.5 Kerangka Teori	5
1.6 Kerangka Konsepsional	6
1.7 Metodologi Penelitian	15
1.8 Sistematika Laporan Penelitian	18
2. PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN	
2.1. Dasar Hukum Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun	19
2.2. Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun	22
2.2.1. Landasan Hukum Pemilikan Satuan Rumah Susun	23
2.2.2. Asas Pemisahan Horizontal	26
2.2.3. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS)	27
2.2.4. Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (SKBG Sarusun)	30
2.2.5. Prosedur Penerbitan SHM Sarusun dan SKBG Sarusun	31
2.3. Pelaku Pembangunan Wajib Mengelola Satuan Rumah Susun dalam Masa Transisi	43
2.4. Prosedur Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun	47

3. PENGELOLAAN RUMAH SUSUN KELAPA GADING SQUARE DALAM MASA TRANSISI	
3.1 Implementasi UU No. 20 Th 2011 tentang Rumah Susun terhadap Pengelolaan Rumah Susun dalam Masa Transisi di Rumah Susun Kelapa Gading Square Jakarta Utara	49
3.2 Implikasi UU No. 20 Th 2011 tentang Rumah Susun terhadap Pengelolaan Rumah Susun dalam Masa Transisi di Rumah Susun Kelapa Gading Square Jakarta Utara	55
3.2.1. Kewajiban Pelaku Pembangunan untuk Mengelola Rumah Susun dalam Masa Transisi	57
3.2.2. Batas Waktu Masa Transisi	59
3.2.3. Kerjasama	62
3.2.4. Biaya Pengelolaan	62
4. PENUTUP	
4.1 Kesimpulan	63
4.2 Saran	65
DAFTAR REFERENSI	xiii



DAFTAR SKEMA

Skema 1	: Proses Pelaksanaan Sertifikasi Rumah Susun berdasarkan PP. No. 4 Tahun 1988	40
Skema 2	: Makna Pertelaan	41
Skema 3	: Proses Pelaksanaan Pengesahan Pertelaan, dalam bentuk SK, sesuai SK Gubernur No. 924 Tahun 1991 dan Pengesahan Akta Pemisahan	42



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam rumah susun, walau pemegang hak atas satuan rumah susun memiliki kebebasan dalam hal mengelola rumah susun yang dimilikinya, ia tetap terikat secara bersama-sama dengan pemilik rumah susun lainnya dalam hal penggunaan tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama. Hak yang menjadi pemilikan perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Hal ini dijelaskan oleh Prof. Arie S. Hutagalung dalam bukunya yang berjudul *Tebaran Pemikiran: Seputar Masalah Hukum Tanah*, bahwa:

Satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak.¹

Adanya hak bersama yang bersifat kolektif pada rumah susun, perlu mendapatkan perhatian lebih untuk menjamin kepentingan dan kehidupan seluruh penghuni rumah susun. Keberadaan perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun (PPPSRS) yang berwenang dan bertanggung jawab dalam mengelola hak milik kolektif tersebut dapat memberikan kepastian hukum kepada pemilik dan/atau penghuni akan hak-hak mereka dalam pengelolaan rumah susun.

Sebelum pembentukan PPPSRS dilakukan, dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Rumah Susun) diatur mengenai ‘masa transisi’ yang belum pernah diatur sebelumnya dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Rumah Susun yang lama).

¹ Prof. Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran: Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 285.

Dalam masa transisi diatur mengenai pengelolaan rumah susun oleh pelaku pembangunan sebelum terbentuknya PPPSRS. Masa transisi ini adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual, dan telah dilakukan serah terima sarusun yang telah terjual untuk pertama kali kepada pemiliknya, sedangkan pemilik sarusun yang memiliki kewajiban untuk membentuk PPPSRS belum membentuk PPPSRS, maka pelaku pembangunan yang membangun rumah susun memiliki kewajiban untuk mengelola rumah susun. Hal ini diatur dalam Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun dan Penjelasannya.² Lamanya masa transisi ini dibatasi oleh Undang-Undang Rumah Susun paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.

Dalam pelaksanaannya, pelaku pembangunan dan penghuni dan/atau pemilik mengalami kesulitan dalam mengimplementasikan pengaturan mengenai masa transisi. Hal ini menimbulkan implikasi dalam penerapannya dan menimbulkan pertanyaan kapan suatu PPPSRS dapat dibentuk. Kesulitan dalam mengimplementasikan Undang-Undang Rumah Susun ini juga dialami oleh pemilik dan/atau penghuni dan pelaku pembangunan Rumah Susun Kelapa Gading *Square* sejak serah terima pertama kali dilakukan pada tahun 2005 hingga saat ini setelah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun diundangkan.

Dengan berbagai permasalahan seperti terlambatnya serah terima sarusun kepada pemilik dari waktu yang diperjanjikan sampai satu setengah tahun (yang dijanjikan sekitar bulan Juni 2008)³. Sampai masalah pengelolaan yang dirasakan oleh penghuni, berupa bocornya rumah susun yang ditinggali oleh pemilik rumah susun 821/E Rumah Susun Kelapa Gading *Square City Resort*, walaupun sudah *complain* kepada pengelola (*maintenance*) dan ditanggapi oleh pengelola dengan

² Indonesia, *Undang-undang tentang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252, Ps. 59 ayat (1) dan ayat (2), beserta Penjelasannya.

³ Budhi Hartono, *Penyerahan Apartemen Kelapa Gading Square Molor*, <http://kelapagadingsquare.blogspot.com/>, diakses 12 Juni 2012.

berbagai perbaikan, tetapi hasilnya nihil.⁴ Masalah hanya diperbolehkan untuk berlangganan TV Kabelsiar yang berbasis di Central Parabola WTP walaupun kualitas gambar dan suaranya jelek, serta biaya parkir yang mahal bagi penghuni yang memiliki kendaraan, padahal seharusnya parkir sudah menjadi fasilitas penghuni apartemen.⁵

Berdasarkan permasalahan yang dirasakan oleh pemilik dan/atau penghuni Rumah Susun Kelapa Gading *Square* Jakarta Utara diatas, dan sehubungan dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji mengenai implikasi Undang-Undang tentang Rumah Susun terhadap Pengelolaan rumah susun dalam masa transisi di Indonesia dan kapan PPPSRS dapat dibentuk dalam tesis yang berjudul: **Implikasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Terhadap Pengelolaan Rumah Susun dalam Masa Transisi di Rumah Susun Kelapa Gading *Square* Jakarta Utara.**

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas, permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Kapan suatu PPPSRS dapat dibentuk setelah adanya pengaturan mengenai pelaku pembangunan wajib mengelola rumah susun dalam masa transisi yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun?
2. Bagaimana Implikasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap Pengelolaan dalam Masa Transisi di Rumah Susun Kelapa Gading *Square* Jakarta Utara?

⁴ Tonica, *Bocor di Apartemen Kelapa Gading Square Berlanjut*, <http://kelapagadingsquare.blogspot.com/>, diakses 12 Juni 2012.

⁵ Irene Felicia, *Kecewa Kelapa Gading Square - Hanya Boleh Berlangganan TV Kabelsiar*, <http://indonesiatvguide.blogspot.com/2009/03/kecewa-kelapa-gading-square-hanya-boleh.html>, diakses 12 Juni 2012.

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan diatas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian tesis ini adalah :

1. Tujuan umum

Penelitian tesis ini bertujuan untuk memahami kebijakan yang mengatur mengenai Rumah Susun pada umumnya, PPPSRS dan Pengelolaan rumah susun pada khususnya. Mengetahui implikasi dalam penerapan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap Pengelolaan rumah susun dalam masa transisi dan mengetahui kapan suatu PPPSRS dapat dibentuk.

2. Tujuan khusus

- a. Untuk mengetahui kapan suatu PPPSRS dapat dibentuk setelah adanya pengaturan mengenai masa transisi dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- b. Untuk mendalami dan menganalisa implikasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap Pengelola Rumah Susun sebagai Badan Hukum dalam Masa Transisi di Rumah Susun Kelapa Gading *Square* Jakarta Utara.

1.4. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian tesis ini diharapkan mempunyai kegunaan secara teoritis maupun praktis. Kegunaan teoritis mengandung arti bahwa penelitian ini bermanfaat bagi pengembangan hukum teoritis, terutama menambah kontribusi pemikiran di ranah hukum ekonomi pada bidang rumah susun pada umumnya, PPPSRS, dan Pengelola rumah susun pada khususnya. Sedangkan kegunaan praktis mencakup kemanfaatan dalam pengembangan hukum praktis yang diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pemilik dan/atau penghuni, serta pelaku pembangunan dalam melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan

rumah susun pada umumnya, PPPARA, dan Pengelola rumah susun pada khususnya. Serta memberikan masukan kepada pemerintah guna perbaikan kebijakan mengenai rumah susun pada umumnya, PPPSRS dan Pengelola rumah susun pada khususnya. Tesis ini diharapkan juga dapat memberi sumbangan pada pengembangan hukum praktis untuk tidak sekedar berfungsi sebagai *legal craftsmanship*' dan *'legal mechanic*' tetapi mempunyai perspektif progresif untuk mengubah keadaan.

1.5. Kerangka Teori

Dengan semakin berkembangnya pembangunan rumah susun di Indonesia, bertambah pula keperluan akan kepastian hukum mengenai soal-soal yang bersangkutan dengan pengaturan mengenai rumah susun. Hal ini juga dirasakan perlu oleh Prof. Boedi Harsono dalam bukunya yang berjudul *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, yang menyatakan bahwa:

Dengan bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional kita, bertambah pula keperluan akan kepastian mengenai soal-soal yang bersangkutan dengan kegiatan-kegiatan ekonomi itu. Tanah rakyat tambah lama tambah banyak bersangkutan dengan kegiatan-kegiatan tersebut, misalnya dalam jual-beli, sewa-menyewa, pemberian kredit dan lain-lainnya. Berhubungan dengan itulah, makin lama makin terasa pula perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak di bidang pertanahan.⁶

Rumah susun dapat dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai diatas hak pengelolaan. Pengaturan mengenai jenis hak tanah yang dapat digunakan untuk membangun rumah susun ini, dari awal pembentukan UUPA, sudah mendapatkan perhatian khusus oleh Prof. Boedi Harsono, agar peraturan-peraturan yang mengatur mengenai agraria memberikan kepastian hukum dan kejelasan hak dibidang pertanahan. Hal ini pulalah yang menurut penulis, pendapat Prof. Boedi Harsono tentang perlunya memberikan kepastian hukum dan

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. Ke-12, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 163.

kejelasan hak perlu diberlakukan terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai rumah susun.

1.6. Kerangka Konseptual

Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum, dan didalam landasan/kerangka teoritis diuraikan segala sesuatu yang terdapat dalam teori sebagai suatu sistem aneka “*theore'ma*” atau ajaran (di dalam bahasa belanda: “*leerstelling*”)⁷. Keberadaan dari kerangka konseptual dalam suatu penelitian diperlukan dalam rangka membatasi pengertian yang akan dikemukakan peneliti, sebab dimungkinkan satu kata atau istilah mempunyai pengertian yang beragam. Dengan demikian, diharapkan antara peneliti dan pembaca akan tercipta suatu kerangka berfikir dan pemahaman yang sama terhadap terminologi suatu pengertian istilah. Kerangka konseptual ini merupakan penjabaran konkrit dari teori, serta dapat memuat definisi operasional, sebagai berikut :

1. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama⁸.

Penambahan kata “baik” dalam definisi rumah susun diatas apabila di bandingkan dengan Undang-Undang Rumah Susun yang lama, menunjukkan bahwa arah horizontal dan arah vertikal berlaku secara keseluruhan untuk bagian-bagian rumah susun. Bangunan gedung bertingkat ini dibangun dalam suatu lingkungan tertentu yang dalam menjalankan fungsinya dibagi ke

⁷ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, cet. 6, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 7.

⁸ Indonesia, *Undang-undang tentang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, *op.cit.*, Ps. 1 angka 1.

dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, yang berlaku secara keseluruhan untuk bagian-bagian rumah susun dalam arah horizontal maupun vertikal dan satuan rumah susun yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki secara individual dan dapat digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat tinggal yang peruntukannya dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang masing-masing merupakan satu kesatuan.

Pelaksanaan pembangunan rumah susun didasarkan pada asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, dan keamanan, ketertiban, dan keteraturan.⁹

⁹ *Ibid.*, Ps. 2. dan Penjelasan, “asas kesejahteraan” adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya; “asas keadilan dan pemerataan” adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat; “asas kenasionalan” adalah memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional; “asas keterjangkauan dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR; “asas keefisienan dan kemanfaatan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat; “asas kemandirian dan kebersamaan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antar pemangku kepentingan; “asas kemitraan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung; “asas keserasian dan keseimbangan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang; “asas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian; “asas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat; “asas kelestarian dan keberlanjutan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan; “asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir; persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan; serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana dan sarana rumah

2. Penyelenggaraan rumah susun¹⁰ adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab, yang berasaskan pada kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta keamanan, ketertiban dan keteraturan.¹¹
3. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.¹²

Bagian dari sistem rumah susun yang utama bagi pemiliknya adalah satuan rumah susun, yang diartikan sebagai bagian dari rumah susun yang tujuan

susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia; “asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

¹⁰ *Ibid.*, Ps. 1 angka 2.

¹¹ *Ibid.*, Ps. 2. dan Ps. 3 Tujuan penyelenggaraan rumah susun menurut Pasal 3 Undang-Undang Rumah Susun, adalah a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya; b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan; c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh; d. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif; e. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR; f. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun; g. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

¹² *Ibid.*, Ps. 1 angka 3.

peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian. Karena dapat digunakan secara terpisah, maka syarat bagian rumah susun yang akan menjadi satuan rumah susun harus mempunyai sarana ke jalan umum, sehingga pemiliknya dapat leluasa menggunakannya secara individual tanpa mengganggu orang lain.

4. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.¹³

Terdapat perbedaan definisi tanah bersama yang diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun dengan Undang-Undang Rumah Susun yang lama. Dalam Undang-Undang Rumah Susun menjelaskan lebih rinci mengenai status tanah berupa tanah hak atau tanah sewa yang dapat digunakan untuk membangun rumah susun. Pengaturan ini menurut penulis dikarenakan banyaknya permasalahan yang timbul akibat pelaku pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah sewa, yang pada prakteknya merugikan pemilik dan/atau penghuni rumah susun, karena pada awal penjualan rumah susun, tidak terbuka memberikan informasi mengenai status hak tanah bersama dimana rumah susun dibangun.

Untuk pengaturan mengenai sifat hak tanah yang dapat digunakan untuk membangun rumah susun dalam Undang-Undang Rumah Susun yang baru, rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah Negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Tidak mengalami perubahan pengaturan dari Undang-Undang Rumah Susun yang lama.

Jenis dari hak atas tanah bersama ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang memiliki HMSRS. Apabila seseorang/badan hukum yang karena hukum tidak boleh mempunyai hak atas tanah dengan Hak Milik atau Hak

¹³ *Ibid.*, Ps. 1 angka 4.

Guna Bangunan, maka Undang-Undang Rumah Susun juga menetapkan bahwa orang/badan hukum tersebut juga tidak dapat memiliki HMSRS yang bersangkutan.

Hal baru yang diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun yang baru adalah pembangunan rumah susun dapat dilakukan diatas tanah wakaf. Bagaimana pengaturan dari penggunaan tanah wakaf untuk membangun rumah susun ini, apakah sama seperti tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah Negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Atau akan dibuat pengaturan tersendiri yang berbeda. Untuk kepemilikan atas SKBG Sarusun yang tanahnya merupakan barang milik Negara/Daerah berupa tanah atau tanah wakaf, Jenis dari hak atas tanah bersama ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang memiliki SKBG Sarusun. Apabila seseorang/badan hukum yang karena hukum tidak boleh mempunyai hak atas tanah dengan Tanah milik Negara/Daerah atau tanah wakaf, maka Undang-Undang Rumah Susun juga menetapkan bahwa orang/badan hukum tersebut juga tidak dapat memiliki SKBG Sarusun yang bersangkutan.

5. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.¹⁴

Dalam Penjelasan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Rumah Susun memberikan contoh dari bagian bersama seperti, fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi. Hal senada diuraikan oleh Prof. Arie S. Hutagalung dalam bukunya yang berjudul *Konominium dan Permasalahannya*, bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun. Bagian bersama ini merupakan struktur bangunan dari rumah susun yang terdiri atas, pondasi, kolom-kolom, *sloof*,

¹⁴ *Ibid.*, Ps. 1 angka 5.

balok-balok luar, penunjang, dinding-dinding struktur utama, atap, ruang masuk, koridor, selasar, tangga, pintu-pintu dan tangga darurat, jalan masuk dan jalan keluar dari rumah susun, jaringan-jaringan listrik, gas dan telekomunikasi, ruang untuk umum. Bagian-bagian bersama ini tidak dapat dihaki atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, tetapi merupakan *link* bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.¹⁵

6. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.¹⁶ Dengan penjelasan dari benda bersama antara lain, adalah ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun.¹⁷ Apabila benda bersama ini menyatu atau merupakan bagian rumah susun, maka benda bersama tersebut disebut sebagai bagian bersama.
7. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.¹⁸
8. Nilai perbandingan proporsional yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.¹⁹

¹⁵ Prof. Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya Edisi Revisi*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hlm. 15-16.

¹⁶ Indonesia, *Undang-undang tentang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, *op.cit.*, Ps. 1 angka 6.

¹⁷ *Ibid.*, Penjelasan Ps. 25 ayat (1).

¹⁸ *Ibid.*, Ps. 1 angka 10.

¹⁹ *Ibid.*, Ps. 1 angka 13.

9. Pertelaan berisi uraian dalam bentuk tulisan dan gambar yang memperjelas batas-batas masing-masing satuan rumah susun, baik batas-batas horisontal maupun vertikal, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, serta uraian nilai perbandingan proporsional masing-masing satuan rumah susun. Menurut Prof. Arie S. Hutagalung, pertelaan ini sangat penting karena pertelaan merupakan titik awal dimulainya proses HMSRS. Dan dari pertelaan ini akan muncul satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum melalui proses pembuatan Akta Pemisahan. Pertelaan disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II, kecuali di Daerah Khusus Ibukota Jakarta disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.²⁰
10. Akta Pemisahan merupakan tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang memuat gambar dan uraian yang memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli.
11. Izin Layak Huni merupakan persyaratan khusus dalam menjaga keselamatan para penghuninya. Setelah selesainya pembangunan rumah susun, dipersyaratkan untuk rumah susun harus memiliki Izin Layak Huni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Hal ini dilakukan terlebih dahulu sebelum diterbitkan sertifikatnya atau sebelum diperjual-belikan dan dihuni. Permohonan ijin layak huni ini harus diajukan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun kepada Pemerintah Daerah. Pemerintah daerah akan memberikan ijin layak huni setelah diadakan pemeriksaan dan 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 Ijin Mendirikan Bangunan.²¹

²⁰ Prof. Arie S. Hutagalung, *op.cit.*, hlm. 16.

²¹ Andi Hamzah, I Wayan Suandra dan B.A. Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006), hlm. 43.

12. Pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.²²
13. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.²³
14. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.²⁴
15. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.²⁵
16. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.²⁶
17. Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.²⁷

Adanya lembaga kemasyarakatan yang cukup unik dalam lingkungan hunian rumah susun yaitu PPPSRS memperlihatkan bahwa pemerintah masih merasa harus campur tangan melalui pengaturan pranata sosial tersebut, mengingat adanya bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pengertian perhimpunan penghuni mengalami perubahan dalam Undang-Undang Rumah Susun, yang membedakan secara tegas antara pemilik dan penghuni.

²² Indonesia, *Undang-undang tentang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, *op.cit.*, Ps. 1 angka 15.

²³ *Ibid.*, Ps. 1 angka 17.

²⁴ *Ibid.*, Ps. 1 angka 18.

²⁵ *Ibid.*, Ps. 1 angka 19.

²⁶ *Ibid.*, Ps. 1 angka 20.

²⁷ *Ibid.*, Ps. 1 angka 21.

Perubahan penamaan dari perhimpunan penghuni menjadi PPPSRS. Perubahan pengertian yang mengatur keanggotaannya pun berubah pada Undang-Undang Rumah Susun yang lama anggota dari perhimpunan penghuni adalah penghuni, sedangkan dalam Undang-Undang Rumah Susun anggota PPPSRS adalah para pemilik atau penghuni sarusun. Dalam hal kewajiban pembentuk perhimpunan penghuni pun berubah. Pada Undang-Undang Rumah Susun yang lama, kewajiban membentuk perhimpunan penghuni ada pada penghuni sarusun. Hal ini berbeda dengan kewajiban pemilik membentuk PPPSRS yang diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun. Perubahan kewajiban dari penghuni pada Undang-Undang Rumah Susun yang lama kepada pemilik pada Undang-Undang Rumah Susun yang baru, yang memiliki kewajiban untuk membentuk PPPSRS bertujuan untuk mendirikan suatu wadah yang merupakan paguyuban warga yang memiliki (*owner unit*) rusun di lingkungan hunian Rumah Susun yang nantinya bertugas mengurus kepentingan bersama dengan dibantu oleh pelaku pembangunan (pengembang). Dalam hal ini, penulis menyadari bahwa pembuat undang-undang ingin melindungi dan memberikan kepastian hukum dan kepastian hak pemilik sarusun untuk mengelola rumah susun miliknya.

Pemilik selaku pemegang SHM Sarusun, walaupun belum tentu menggunakan sarusun miliknya, sehingga dapat dikatakan pemilik belum tentu sebagai penghuni. Pemilik selaku pemegang HMSRS inilah yang perlu dilindungi kepentingannya atas kepemilikannya terhadap sarusun. Atas dasar inilah, maka Undang-Undang Rumah Susun, mengatur pemiliklah yang memiliki kewajiban untuk membentuk PPPSRS²⁸ dan mengelola sarusun miliknya. Berdasarkan keanggotaan PPPSRS, penulis berpendapat tidak tepat penyebutan PPPSRS. Akan lebih baik jika penyebutannya menjadi perhimpunan pemilik sarusun, hal ini dikarenakan penghuni yang menjadi

²⁸ *Ibid.*, Pasal 74 ayat (1), yaitu pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS. Hal ini diatur pula dalam pasal 54 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988, LN No.7 Tahun 1988, TLN No. 3372 tentang Rumah Susun, menyatakan bahwa para pemilik satuan rumah susun atau penghuninya wajib membentuk perhimpunan penghuni. Sehingga berdasarkan asas *Asas lex superior iderogat legi inferiori*, berarti peraturan yang lebih tinggi akan melumpuhkan peraturan yang lebih rendah, maka yang memiliki kewajiban untuk membentuk perhimpunan penghuni adalah pemilik.

anggota dari PPPSRS adalah penerima kuasa dari pemilik sarusun, jadi kedudukan penghuni adalah pemegang kuasa dari pemilik sarusun dan bertindak sebagai wakil dari pemilik sarusun selaku pemegang SHM Sarusun. Berdasarkan keadaan diatas, penulis berpendapat perlunya di bentuk lembaga baru yang mengatur permasalahan penghuni. Lembaga ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari PPPSRS, atau lembaga ini merupakan sub-bagian dari PPPSRS.

1.7. Metode Penelitian

Penelitian tesis ini menggunakan penelitian hukum normatif yuridis yang dilakukan dengan cara meneliti peraturan-peraturan, perundang-undangan, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para sarjana hukum terkemuka yang merupakan data sekunder. Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.²⁹

Pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, dengan rincian dari data sekunder sebagai berikut :

- 1) Bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum rumah susun sebagaimana diatur dalam:
 - a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
 - b) *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN. No. 104 Tahun 1960, TLN. No. 2043.
 - c) *Undang-undang tentang Rumah Susun*. UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318. Yang telah diubah dengan *Undang-undang tentang Rumah Susun*. UU No. 20 Tahun 2001, LN No. 108 Tahun 2001, TLN No. 5252.

²⁹ Soetjono Soekanto & Sri Mamudji, *op.cit.*, hlm. 14.

- d) *Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun. PP No. 4 Tahun 1988, LN No. 7 Tahun 1988, TLN No. 3372.*
 - e) *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Keputusan Menpera No. 06/KPTS/BKP4N/1995.*
 - f) *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Bentuk dan Tatacara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Peraturan KBPN No. 2 Tahun 1989.*
 - g) *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Bentuk dan Tatacara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Peraturan KBPN No. 4 Tahun 1989.*
 - h) *Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Perda No. 1 Tahun 1991.*
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berasal dari berbagai tulisan, baik yang berupa buku yang berkaitan dengan objek penelitian, sebagai berikut:
- a) *Andi Hamzah, I Wayan Suandra dan B.A. Manalu, Dasar-Dasar Hukum Perumahan, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006.*
 - b) *Prof. Arie S. Hutagalung, Kondominium dan Permasalahannya Edisi Revisi, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.*
 - c) *Prof. Arie S. Hutagalung, Suparjo Sujadi, dan Rahayu Nurwidari, Asas-Asas Hukum Agraria Bahan Bacaan Pelengkap Perkuliahan Hukum Agraria, Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2001.*

- d) Prof. Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
 - e) Prof. Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran: Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
 - f) Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi revisi 2003. Jakarta: Djambatan, 2003.
 - g) H. Muchsin, Imam Koeswahyono dan Soimin, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, Bandung: Refika Aditama, 2010.
 - h) Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Malang: Bayumedia Publishing, 2004.
 - i) Mimi Rosmidi Akis, dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, Malang: Setara Press, 2010.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan-bahan primer dan/atau sekunder, seperti kamus *Black's law dictionary*.

Setelah diperoleh data dari kajian hukum normatif, dilakukan analisa deskriptif yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.³⁰ Hal ini bertujuan untuk memahami kebijakan yang mengatur mengenai kapan suatu PPPSRS dapat dibentuk setelah adanya pengaturan mengenai pelaku pembangunan wajib mengelola rumah susun dalam masa transisi, dan untuk mendalami dan menganalisa implikasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah

³⁰ Soetjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2005), hlm. 9.

Susun terhadap Pengelolaan Rumah Susun dalam Masa Transisi di Rumah Susun Kelapa Gading *Square* Jakarta Utara.

1.8. Sistematika Laporan Penelitian

Sistematika laporan penelitian berguna untuk memberikan gambaran mengenai isi laporan penelitian. Laporan penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab yang merupakan satu kesatuan dan antar masing-masing bab saling berhubungan dan mengisi satu sama lainnya.

Sistematika laporan penelitian tesis ini berisi bab 1 mengenai pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual, metodologi penelitian dan sistematika laporan penelitian. Kemudian bab 2 berisi mengenai kebijakan pemerintah dan teori tentang pembentukan PPPSRS, yang membahas mengenai dasar hukum pembentukan PPPSRS, pendirian PPPSRS, kewajiban pelaku pembangunan mengelola rumah susun dalam masa transisi, dan prosedur pembentukan PPPSRS. Bab 3 akan membahas mengenai implementasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun terhadap Pengelolaan Rumah Susun dalam Masa Transisi di Rumah Susun Kelapa Gading *Square* Jakarta Utara dan analisa implikasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun terhadap Pengelolaan Rumah Susun dalam Masa Transisi di Rumah Susun Kelapa Gading *Square* Jakarta Utara. Bab 4 berisi mengenai kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini.

BAB 2

PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

2.1. Dasar Hukum Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Dasar hukum yang pertama kali mengatur mengenai pembentukan perhimpunan penghuni sarusun adalah Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang diundangkan pada tanggal 10 November 2011. Dengan peraturan pelaksana Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988, LN No.7 Tahun 1988, TLN No. 3372 tentang Rumah Susun. Hal ini berdasarkan ketentuan penutup Pasal 118 huruf b Undang-Undang Rumah Susun, yang menyatakan bahwa semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Rumah Susun yang lama dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru.³¹ Pasal inilah yang mendasari masih berlakunya PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun sebagai peraturan pelaksana Undang-Undang Rumah Susun.

Dalam Undang-Undang Rumah Susun yang lama, kewajiban membentuk perhimpunan penghuni ada pada penghuni, bukan pemilik. Hal ini berbeda dengan Undang-Undang Rumah Susun, yang mengatur bahwa kewajiban membentuk PPPSRS ada pada pemilik sarusun. Pengaturan baru ini diatur untuk melindungi hak pemilik sarusun selaku pemegang SHM Sarusun.

³¹ Indonesia, *Undang-undang tentang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, *op.cit.*, Ps. Ps. 118 huruf b.

Hal baru lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun adalah pengaturan masa transisi.³² Dalam masa transisi, pelaku pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun, setelah bangunan rumah susun selesai dibangun dan telah dilakukan penyerahan sarusun kepada pemiliknya untuk yang pertama kali, sebelum terbentuknya PPSRS, dan sarusun belum seluruhnya terjual, untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik. Pengaturan ini memberikan dasar hukum kepada pelaku pembangunan untuk mengelola rumah susun, sebelum PPPSRS terbentuk. Dengan adanya pembatasan waktu paling lama 1 (satu) tahun masa transisi ini diatur agar pelaku pembangunan tidak mengelola rumah susun melewati batas waktu masa transisi, dan sebelum berakhirnya masa transisi pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS.³³

Perbedaan antara Undang-Undang Rumah Susun yang lama dan Undang-Undang Rumah Susun terlihat dalam pengaturan kewajiban penghuni membentuk perhimpunan penghuni. Pada Undang-Undang Rumah Susun yang lama, pengaturan pembentukan perhimpunan penghuni sarusun tanpa mengatur kapan paling lambat pembentukan tersebut harus dilaksanakan, tidak mengatur sanksi bagi penghuni apabila tidak membentuk perhimpunan penghuni, dan tidak ada sanksi bagi siapapun terutama pelaku pembangunan yang menghalang-halangi pembentukan perhimpunan penghuni. Dapat kita lihat bahwa dalam Undang-Undang Rumah Susun yang lama belum ada kepastian hukum kapan suatu perhimpunan penghuni terbentuk. Sesuai dengan peraturannya, dalam prakteknya sampai saat ini banyak rumah susun yang belum membentuk perhimpunan penghuni.

³² *Ibid.*, Pasal 59 ayat (1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun; ayat (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.

³³ *Ibid.*, Pasal 75 ayat (1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir.

Berbeda dengan Undang-Undang Rumah Susun yang lama, Undang-Undang Rumah Susun mengatur masa transisi. Sebelum terbentuk PPSRS, diatur mengenai masa transisi yang mewajibkan pelaku pembangunan mengelola rumah susun paling lama 1 (satu) tahun sejak dilakukan serah terima sarusun pertama kali kepada pemilik. Paling lambat sebelum masa transisi ini berakhir, pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan PPSRS. Berdasarkan hal tersebut, dapat dilihat bahwa telah ada kepastian hukum dalam Undang-Undang Rumah Susun, yaitu pada rumah susun yang telah selesai dibangun akan tetapi belum seluruhnya terjual dan telah dilakukan serah terima pertama kali sarusun kepada pemilik, sudah masuk ke dalam perhitungan masa transisi, dan secara otomatis pelaku pembangunan wajib mengelola rumah susun paling lama 1 (satu) tahun. ebelum masa transisi ini berakhir, pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan PPSRS.

Pengaturan mengenai masa transisi, lamanya masa transisi, kewajiban pelaku pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPSRS sebelum masa transisi berakhir, dan kewajiban pemilik untuk membentuk PPSRS dalam Undang-Undang Rumah Susun telah sesuai dengan pendapat Prof. Boedi Harsono mengenai kepastian hukum dan kepastian hak. Dengan terus berkembangnya pembangunan rumah susun di Indonesia, bertambah pula keperluan akan kepastian mengenai soal-soal yang bersangkutan dengan kegiatan-kegiatan hukum di bidang rumah susun terutama pengaturan mengenai pembentukan PPSRS yang bertujuan untuk melindungi hak pemilik sarusun. Terkait dengan hal tersebut, Undang-Undang Rumah Susun telah memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak pemilik untuk membentuk PPSRS.

Permasalahan timbul pada saat pelaku pembangunan tidak memfasilitasi pembentukan PPSRS dan pemilik sarusun tidak membentuk PPSRS dalam waktu yang telah dtentukan dalam Undang-Undang Rumah Susun. Terhadap hal tersebut, Undang-Undang tidak mengatur sanksi yang dapat dikenakan kepada pelaku pembangunan yang tidak memfasilitasi pembentukan PPSRS paling lambat sebelum masa transisi berakhir dan sanksi kepada pemilik sarusun apabila tidak membentuk PPSRS setelah masa transisi berakhir. Berdasarkan uraian

diatas, dapat disimpulkan bahwa tidak ada pengaturan sanksi bagi pelaku pembangunan yang melewati batas waktu masa transisi dan tidak memfasilitasi pembentukan PPPSRS, dan tidak ada sanksi bagi pemilik sarusun yang tidak membentuk PPPSRS. Hal inilah yang menimbulkan implikasi dalam penerapannya dan memberikan peluang terjadinya masa transisi melewati batas waktu yang ditentukan, berupa pelaku pembangunan dapat mengelola rumah susun melebihi batas waktu masa transisi atau melebihi 1 (satu) tahun, dan mengakibatkan PPPSRS tidak pernah terbentuk atau terbentuk melebihi jangka waktu masa transisi berakhir.

PPPSRS berkedudukan sebagai badan hukum.³⁴ Berdasarkan kedudukannya ini, pengurus PPPSRS dapat bertindak atas nama PPPSRS. Maksud dari dapat bertindak ini adalah para pengurus PPPSRS dapat bertindak di dalam maupun di luar pengadilan. Berdasarkan kedudukan PPPSRS sebagai badan hukum, susunan organisasi, hak dan kewajiban dari PPPSRS diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS harus disahkan oleh Pemerintah Daerah pada saat pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

2.2. Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Pendirian Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun merupakan kewajiban dari penghuni, oleh karena itu dalam sub-bab berikut ini akan dibahas mengenai landasan hukum pemilikan satuan rumah susun, asas pemisahan horizontal yang menjadi dasar dari SHM Sarusun dan SKBG Sarusun. HMSRS, SKBG Sarusun dan prosedur penerbitan SHM Sarusun dan SKBG Sarusun.

³⁴ *Ibid.*, Pasal 74 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 LN No. 108, TLN No. 5252 tentang Rumah Susun menyatakan, perhimpunan penghuni diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang-undang ini, dan dalam penjelasan menguraikan bahwa perhimpunan penghuni berdasarkan Undang-undang ini berkedudukan sebagai badan hukum, yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

2.2.1. Landasan Hukum Pemilikan Satuan Rumah Susun

Sebelum adanya undang-undang yang khusus mengatur mengenai rumah susun yang memberikan landasan hukum bagi penyelenggaraan pembangunan rumah susun, terdapat 3 (tiga) pengaturan yang membuka kemungkinan bagi seseorang untuk memiliki sebidang tanah bersama-sama orang lain dengan penunjukkan secara khusus, dan pada bagian bangunan gedung yang dimiliki secara individual oleh pemegang sertifikatnya. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri yang memungkinkan diterbitkannya surat tanda bukti pemilikan atas bagian-bagian dari bangunan atau gedung yang dipakainya yang diulas dalam buku Prof. Arie S. Hutagalung yang berjudul *Tebaran Pemikiran: Seputar Masalah Hukum Tanah*, adalah sebagai berikut:³⁵

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1975 tentang *Pendaftaran Hak Atas tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan yang ada di atasnya Serta Penerbitan Sertifikatnya*.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1977 tentang *Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Mengenai Hak Atas Tanah Yang Dipunyai Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan yang ada Di Atasnya*.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 10 Tahun 1983 tentang *Tata Cara Pemohonan dan Pemberian Ijin Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama yang Disertai dengan Pemilikan Secara Terpisah Bagian-Bagian pada Bangunan Bertingkat*.

Peraturan menteri dalam negeri diatas memberikan landasan hukum untuk dapat memiliki secara individual bagian-bagian dari bangunan di atas tanah yang dimiliki bersama, sebelum diterbitkannya Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dalam perkembangannya, beberapa pengaturan yang mengatur secara khusus mengenai rumah susun dalam bukunya Prof. Arie S. Hutagalung yang berjudul *Kondominium dan Permasalahannya*, sebagai berikut³⁶:

³⁵ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran: Seputar Masalah Hukum Tanah*, *op.cit.*, hlm. 4.

³⁶ Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, *op.cit.*, hlm. 5-6.

1. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang *Rumah Rusun* (diundangkan pada tanggal 31 Desember 1985).
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang *Rumah Susun* (diundangkan pada tanggal 26 April 1988)
3. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang *Bentuk dan Tatacara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun* (ditetapkan pada tanggal 27 Maret 1989).
4. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor. 4 Tahun 1989 tentang *Bentuk dan Tatacara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun* (ditetapkan pada tanggal 27 Maret 1989).
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang *Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun* (ditetapkan pada tanggal 17 Maret 1992).
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1992 tentang *Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun* (ditetapkan pada tanggal 27 Mei 1992).
7. Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tanggal 17 Nopember 1994 Nomor 11/KPTS/1994 tentang *Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*.
8. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/BKPUN/1995 tanggal 26 Juni 1996 tentang *Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun*.

Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun diatas, telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang diundangkan pada tanggal 10 November 2011. Undang-Undang Rumah Susun memiliki ruang lingkup pengaturan dari pembinaan, perencanaan, pembangunan, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan, pengelolaan, peningkatan kualitas, pengendalian, kelembagaan, tugas dan wewenang, hak dan kewajiban, pendanaan dan sistem pembiayaan, dan peran masyarakat. Untuk peraturan pelaksana dari Undang-Undang Rumah Susun, tetap berlaku PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Hal ini berdasarkan ketentuan penutup Pasal 118 huruf b Undang-Undang Rumah Susun yang baru. Dalam pasal tersebut diatur mengenai semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Rumah Susun yang lama dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru.

Dimungkinkannya pemilikan individual atas bagian-bagian bangunan yang ada di atas tanah bersama dalam peraturan perundang-undangan di atas dikarenakan hukum tanah di Indonesia menggunakan asas pemisahan horizontal yang berasal dari hukum adat yang merupakan dasar hukum tanah nasional kita. Dalam perkembangannya, dalam Undang-Undang Rumah Susun telah dimungkinkan pemilikan sarusun tanpa pemilikan tanah bersama yang diatur dalam SKBG Sarusun. Pemilikan SKBG Sarusun ini mengikuti sifat hak atas tanah bersama, SKBG Sarusun hanya dapat dimiliki oleh perseorangan dan badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah negara atau tanah wakaf.

Selaku pemegang SHM Sarusun, pemilik terkait dengan sarusun miliknya berhak untuk menghuni, menyewakan, membebani dengan hak tanggungan, mewariskan kepada ahli waris dan dapat memindahtangankan kepada orang lain. Hak ini di rumuskan oleh Prof. Boedi Harsono, sebagai berikut.³⁷

1. Sudah dengan sendirinya pemilik SRS berhak untuk menghuni SRS yang dimilikinya serta menggunakan bagian-bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama, masing-masing sesuai dengan peruntukannya.
2. Ia juga berhak untuk menyewakan SRS yang dimilikinya kepada pihak lain yang akan menjadi penghuni, asal tidak melebihi jangka waktu berlakunya hak atas tanah bersama yang bersangkutan.
3. Ia juga berhak untuk menunjuk HMSRS yang dimilikinya sebagai jaminan kredit, dengan membebaninya dengan Hak Tanggungan, seperti halnya Penyelenggaraan Pembangunan Rumah Susun.
4. HMSRS dapat beralih karena pewarisan.
5. Juga dapat dipindahkan kepada pihak lain melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan atau *legaat*.

Kewajiban pemilik sarusun, dalam hal pengelolaan, pembentukan PPPSRS, membayar biaya pengelolaan. Dirumuskan oleh Prof. Boedi Harsono sebagai berikut:³⁸

³⁷ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 362.

³⁸ *Ibid.*, hlm 362-363.

1. Para pemilik SRS atau penghuninya berkewajiban membentuk apa yang disebut perhimpunan penghuni. Perhimpunan penghuni merupakan suatu badan hukum, yang bertugas mengurus kepentingan bersama para pemilik SRS dan penghuninya, yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya, agar terselenggara kehidupan bersama yang tertib dan aman dalam lingkungan yang sehat dan serasi.

Perhimpunan penghuni tersebut dapat menunjuk atau membentuk suatu badan pengelola yang bertugas melaksanakan pemeliharaan dan pengoperasian peralatan yang merupakan milik bersama, pemeliharaan dan perbaikan rumah susun, dan bagian-bagian yang merupakan milik bersama dan digunakan bersama serta kegiatan-kegiatan lain yang bersangkutan dengan itu.

Dalam PP 4/1988 diatur secara terinci hal-hal mengenai Perhimpunan Penghuni dan Badan Pengelola tersebut.

2. Sebagaimana telah dikemukakan di atas, pembiayaan kegiatan perhimpunan penghuni dan badan pengelola ditanggung bersama oleh para pemilik SRS dan para penghuni, masing-masing sebesar imbangan menurut nilai perbandingan proporsionalnya.
3. Jika jangka waktu hak atas tanah bersama berakhir, para pemilik SRS berkewajiban untuk bersama-sama mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak guna bangunan atau hak pakai yang bersangkutan.

2.2.2. Asas Pemisahan Horizontal

Asas dalam hukum tanah di Indonesia menggunakan asas hukum adat yang disebut dengan asas pemisahan horizontal, yang dalam bahasa Belanda disebut "*horizontale scheiding*". Bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.³⁹

Penjelasan diatas, senada dengan pendapat Soedarsono, dalam buku karangan Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, yang berjudul *Konominium dan Permasalahannya*, inti pengaturan pemilikan bersama atas sebidang tanah dengan bangunan fisik di atasnya, akan selalu dikaitkan dengan hukum yang mengatur tanah. Dalam hubungan ini apabila dikaitkan dengan asas hukum tanah nasional

³⁹ *Ibid.*, hlm. 20.

kita yang tidak memakai asas perlekatan (*accessie*), melainkan menggunakan pemisahan horizontal, yaitu asas dalam hukum adat, maka pengertian rumah susun memenuhi persyaratan tersebut, sebab menurut hukum adat pemilikan atas satuan rumah susun tidaklah disyaratkan untuk memiliki tanahnya juga. Jadi rumah dianggap benda yang berdiri sendiri yang dapat terpisah dari hak atas tanahnya, demikian sama halnya untuk *strata title*.⁴⁰ Sehingga secara tidak langsung Soedarsono menyatakan bahwa pemilikan satuan rumah susun dengan hak milik satuan rumah susun merupakan wujud penerapan dari asas pemisahan horizontal. Konsekuensi dari berlakunya asas pemisahan horizontal adalah penguasaan atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi hak atas benda-benda yang ada di atasnya. Asas inilah yang mendasari penerapan SHM Sarusun yang menyatakan bahwa pemilikan sarusun sebagai milik individu pribadi yang terpisah dengan pemilikan tanah bersama.

Penerapan asas pemisahan horizontal dalam Undang-Undang Rumah Susun juga berlaku sebagai dasar berlakunya SKBG Sarusun yang merupakan suatu hak baru, yaitu dimungkinkan pemilikan sarusun tanpa pemilikan tanah bersama.

2.2.3. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS)

Rumah susun yang merupakan gedung bertingkat yang dapat dihuni secara bersama, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara vertikal maupun secara horizontal ini mempergunakan sistem kondominium, yang oleh Prof. Arie S. Hutagalung kondominium diartikan sebagai:

Condominium menurut arti katanya berasal dari bahasa Latin *condominium* yang terdiri dari dua kata, yaitu: ‘*con*’ berarti bersama-sama dan ‘*dominium*’, berarti pemilikan. Dalam perkembangan selanjutnya, *condominium* mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara

⁴⁰ Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, *Kondominium dan Permasalahannya*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Cet. Pertama, (Yogyakarta: Mitra Pustaka, 1998), hlm. 3.

individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas.⁴¹

Pengaturan mengenai kondominium tersebut sama dengan pengaturan mengenai rumah susun yang berlaku di Indonesia yang berdasarkan asas pemisahan horizontal. Asas inilah yang mendasari penerapan SHM Sarusun yang menyatakan bahwa pemilikan sarusun sebagai milik individu pribadi yang terpisah dengan pemilikan tanah bersama.

Undang-Undang Rumah Susun yang lama telah memperkenalkan suatu lembaga kepemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan berupa HMSRS yang terdiri dari hak perorangan atas Satuan Rumah Susun yang dapat dimiliki secara terpisah, dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama. Tanah, benda dan bagian bersama ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Dengan kata lain, jika seseorang memiliki hak atas bagian dari bangunan bertingkat yang dinamakan HMSRS, maka ia memiliki dua jenis hak, yaitu:

- a. Hak yang bersifat perorangan, yaitu hak milik atas bagian dari gedung itu atau yang dinamakan satuan rumah susun.
- b. Hak yang bersifat kolektif, yaitu hak atas benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama.⁴²

Pengaturan diatas tidak mengalami perubahan dalam Undang-Undang Rumah Susun. Pengaturan mengenai HMSRS yang merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang kepemilikannya terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, pengaturan bagian dari tanah, benda dan bagian bersama menggunakan perhitungan berdasarkan atas NPP.⁴³

⁴¹ Prof. Arie S. Hutagalung, *op.cit.*, hlm. 3.

⁴² *Ibid.*, hlm. 9.

⁴³ Indonesia, *Undang-undang tentang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, *op.cit.*, Ps. 46 mengatur mengenai Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang dihitung berdasarkan atas NPP

Untuk menunjukkan bukti kepemilikan atas sarusun, diterbitkanlah sertipikat hak milik sarusun (SHM Sarusun). Undang-Undang Rumah Susun mengatur bahwa Sertipikat ini merupakan tanda bukti kepemilikan seseorang atau badan hukum yang dapat menjadi pemegang HMSRS sebagaimana diatur dalam hukum tanah. Dengan kata lain, SHM Sarusun hanya dapat diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanahnya.

Menurut UUPA, tanah hak milik hanya dapat dipunyai orang perorangan warganegara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum tertentu. Tanah hak guna bangunan dapat dipunyai oleh perorangan warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Tanah hak pakai dapat dimiliki oleh orang-orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia dan badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Dengan adanya ketentuan tersebut, maka dengan sendirinya yang boleh membeli sarusun adalah perorangan dan badan-badan hukum yang memenuhi persyaratan tersebut.

HMSRS dinyatakan lahir sejak didaftarkannya Akta Pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah atas setiap satuan rumah susun yang bersangkutan. SHM sarusun sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen yang terdiri atas:⁴⁴

1. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
2. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
3. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

⁴⁴ *Ibid.*, Ps. 47 ayat (3).

2.2.4. Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (SKBG Sarusun)

Dalam Undang-Undang Rumah Susun yang baru, diatur mengenai hak baru berupa hak kepemilikan bangunan satuan rumah susun (SKBG Sarusun) yang dimungkinkan pemilikan sarusun tanpa pemilikan tanah bersama. Hal ini juga merupakan penerapan asas pemisahan horizontal yaitu bangunan bukan merupakan bagian dari tanah, sehingga hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan yang ada di atasnya. SKBG Sarusun ini merupakan suatu bukti kepemilikan seseorang atas sarusun yang dibangun di atas tanah negara/daerah atau tanah wakaf yang penggunaannya dilakukan dengan cara sewa.⁴⁵

Untuk menunjukkan bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah milik negara/daerah atau tanah wakaf yang ijin penggunaannya dengan cara sewa, diterbitkanlah sertipikat kepemilikan bangunan gedung sarusun (SKBG Sarusun). Undang-Undang Rumah Susun mengatur bahwa Sertipikat ini merupakan tanda bukti kepemilikan seseorang atau badan hukum yang dapat menjadi pemegang SKBG Sarusun sebagaimana diatur dalam hukum tanah. Dengan kata lain, SKBG sarusun hanya dapat diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanahnya.

Sama seperti HMSRS dinyatakan lahir sejak didaftarkannya Akta Pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah atas setiap satuan rumah susun yang bersangkutan, yang diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung. SKBG Sarusun yang belum diatur dalam peraturan pelaksana dari Undang-Undang Rumah Susun yang lama, juga mengikuti peraturan pelaksanaan dari SHM Sarusun, sehingga SKBG Sarusun dinyatakan lahir sejak di daftarkannya Akta Pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah atas setiap satuan rumah susun yang bersangkutan, yang diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di

⁴⁵ *Ibid.*, Ps. 1 angka 12 Sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.

bidang bangunan gedung. SKBG Sarusun sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen yang terdiri atas:⁴⁶

1. salinan buku bangunan gedung;
2. salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
3. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
4. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.

2.2.5. Prosedur Penerbitan SHM Sarusun dan SKBG Sarusun

Dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak bagi pemilikan satuan rumah susun, maka disediakan alat pembuktian yang kuat berupa Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) dan Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG Sarusun). Bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah serta penerbitan SHM Sarusun diatur lebih rinci dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989. Dengan pembukuan hak milik atas satuan rumah susun dan penerbitan sertipikat didasarkan atas keterangan/data yang dimuat dalam akta pemisahan yang telah memperoleh pengesahan Pemerintah Daerah.

Undang-undang Rumah Susun yang baru dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 telah menetapkan, bahwa SHM Sarusun dan SKBG Sarusun adalah salah satu produk dari suatu rangkaian proses perizinan pada sistem rumah susun. sebagai salah satu produk dari suatu rangkaian, maka produk tersebut sangat tergantung pada produk-produk perijinan yang dihasilkan sebelumnya, antara lain izin lokasi dan izin mendirikan bangunan. PP No. 4 Tahun 1988 belum mengatur tentang prosedur penerbitan SKBG Sarusun, karena SKBG Sarusun ini merupakan hak kepemilikan baru. Berdasarkan hal tersebut, penulis berpendapat untuk pengaturan prosedur penerbitan SKBG Sarusun disamakan dengan pengaturan prosedur penerbitan SHM Sarusun, dikecualikan untuk prosedur

⁴⁶ *Ibid.*, Ps. 48 ayat (2).

perolehan hak atas tanahnya, yang disesuaikan dengan jenis dari hak atas tanahnya.

Berbagai perizinan yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 dinyatakan harus diatur oleh Pemerintah Daerah, sehingga harus ada Peraturan Daerah sebagai landasan pengaturan lebih lanjut. Hal-hal yang harus diatur oleh Peraturan Daerah menurut Prof. Arie S. Sukanti dalam bukunya yang berjudul *Kondominium dan Permasalahannya*, adalah sebagai berikut:⁴⁷

- a. Penyusunan rencana jangka panjang dan jangka pendek pembangunan rumah susun;
- b. Pengaturan dan pembinaan yang meliputi ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknis dan administratif, izin layak huni pemilikan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan dan tata cara pengawasannya yang mempunyai karakteristik local berhubungan dengan tata kota dan tata daerah;
- c. Pengesahan Pertelaan;
- d. Pengesahan akta pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun;
- e. Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni dalam rangka mengawasi apakah materi keduanya memenuhi ketentuan yang ada.

Dengan memperhatikan pada kegiatan-kegiatan sebagaimana diatur dalam PP. No. 4 Tahun 1988, maka rangkaian perizinan yang akhirnya sampai pada SHM Sarusun menurut Prof. Arie S. Sukanti dalam bukunya yang berjudul *Kondominium dan Permasalahannya*, adalah sebagai berikut (lihat skema):⁴⁸

1. Pencadangan Tanah/Pertanian/Izin Lokasi

Pencadangan tanah harus diminta oleh penyelenggara pembangunan. Secara garis besar, penyelenggara pembangunan harus mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin lokasi yang dipilih oleh penyelenggara untuk pembangunan rumah susun yang direncanakan di atas tanah seluas yang diperlukan. Mengenai lokasi yang dipilih oleh penyelenggara pembangunan rumah susun diatur dalam Pasal 22 PP. No. 4 Tahun 1988 diberikan beberapa petunjuk, yaitu:

⁴⁷ Prof. Arie S. Hutagalung, *op.cit.*, hlm. 40.

⁴⁸ *Ibid.* hlm. 40-52.

- Rumah susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada.
- 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.
- Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan.
- Lokasi rumah susun harus terjangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
- 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.

Izin Lokasi tersebut berlaku dalam jangka waktu setahun dan dapat diperpanjang satu tahun lagi. Hal-hal yang dapat dipertimbangkan dalam persetujuan atau penolakan perpanjangan izin lokasi, adalah minimal 50% areal tanah telah diperoleh/dikuasai dan kemampuan penyelenggara pembangunan untuk melanjutkan pembangunannya.

2. Pembebasan Tanah/Perolehan Tanah Bersama

Apabila izin lokasi yang dimohonkan telah disetujui oleh Pemerintah Daerah, maka selanjutnya dilakukan kegiatan untuk memperoleh tanah lokasi yang bersangkutan. Dalam hal pembebasan/perolehan tanah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Apabila tanah yang diperlukan berstatus tanah negara, perolehan haknya melalui proses permohonan dan pemberian hak atas tanah oleh Pemerintah;
- b. Apabila tanah yang diperlukan berstatus tanah ulayat, cara perolehan haknya adalah dengan meminta kesediaan penguasa masyarakat hukum adat yang bersangkutan untuk melepaskan hak ulayatnya, dengan memberikan ganti rugi terhadap tanaman rakyat yang ada di atasnya. Tanah tersebut dimohonkan hak atas tanah yang sesuai dengan status pihak yang akan menggunakan dan

peruntukannya, melalui acara pemberian hak atas tanah oleh Pemerintah;

- c. Apabila tanah yang bersangkutan berstatus tanah hak, maka cara yang digunakan tergantung pada ada atau tidak adanya kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkan kepada yang memerlukan, dengan kemungkinan:
 - i) Apabila ada kesediaan untuk menyerahkan dengan sukarela, maka perolehan haknya dapat dilakukan melalui pemindahan hak (jual beli), yaitu jika pihak yang memerlukan tanah memenuhi persyaratan sebagai subyek hak atas tanah yang dipindahkan, atau dilakukan melalui pelepasan hak yang diikuti dengan permohonan dan pemberian hak dalam hal pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi persyaratan sebagai subyek hak atas tanah yang diperlukan.
 - ii) Apabila tidak ada kesediaan untuk menyerahkannya dengan sukarela, perolehan haknya dapat dilakukan melalui proses pencabutan hak, yaitu proses pengambilan tanah secara paksa. Proses pencabutan hak menurut ketentuan Undang Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, dilakukan secara paksa demi kepentingan umum oleh Penguasa/Pemerintah.

Permohonan hak atas tanah dan sertipikat Hak Pengelolaan/ Hak Guna Bangunan dilakukan oleh penyelenggara pembangunan, apabila penyelenggara pembangunan telah rmemenuhi syarat untuk memperoleh tanah yang bersangkutan. Selanjutnya Penyelenggara mengajukan permohonan untuk penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama penyelenggara. Untuk memulai kegiatan pembangunannya, maka penyelenggara pembangunan terlebih dahulu harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dimana sebelumnya merencanakan secara terperinci hal-hal sebagai berikut:

- a. Menentukan dan memastikan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsionalnya;

- b. Rencana Tapak beserta denah serta potongannya;
- c. Batas pemilikan bagian, benda dan tanah bersama.

3. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diperlukan sebagai salah satu persyaratan administratif pembangunan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 ayat 1 angka 6 PP. No. 4 Tahun 1988. Penentuan penbagunan rumah susun sudah harus dinyatakan pada saat mengajukan IMB, misalnya penggunaan rumah susun tersebut adalah untuk hunian atau bukan hunian, atau untuk penggunaan campuran. IMB dimohonkan kepada Pemerintah Daerah setempat dengan melampirkan berkas-berkas persyaratan sebagai berikut:

- formulir permohonan,
- formulir isian,
- sertipikat hak atas tanah,
- fatwa agraria,
- tanda lunas IPEDA,
- keterangan rencana kota,
- gambar rencana arsitektur,
- gambar rencana dan perhitungan konstruksi bangunan, .
- gambar rencana dan perhitungan instalasi serta perlengkapan bangunan,
- hasil penyelidikan tanah,
- dan surat izin bekerja perencana bidang arsitektur, konstruksi serta instalasi dan perlengkapan bangunan.

IMB diserahkan bila permohonan IMB telah selesai diproses dan pemohon menyerahkan bukti setor atau tanda pelunasan pembayaran. Dengan diperolehnya IMB tersebut, maka penyelenggara pembangunan sudah dapat memulai kegiatan pembangunannya. Setelah pembangunan rumah susun

tersebut selesai, maka penyelenggara pembangunan mengajukan pengesahan pertelaan kepada Pemerintah Daerah.

4. Pengesahan Pertelaan

Pertelaan mengenai berapa besar bagian hak pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (nilai perbandingan proporsionalnya) dapat dilihat dalam Buku Tanah Hak Milik atas satuan Rumah susun (HMSRS). Pertelaan tersebut dibuat sendiri oleh penyelenggara pembangunan, kemudian dimohonkan pengesahannya kepada Pemerintah Daerah. Permohonan pengesahan Akta Pertelaan tersebut diajukan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun yang bersangkutan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II, kecuali di DKI Jakarta diajukan kepada Gubernur melalui Kepala Kantor wilayah BPN DKI Jakarta, dengan disertai:

- Pertelaan;
- salinan IMB;
- salinan sertifikat tanah bersama;
- dan salinan SIPPT.

Akta Pertelaan tersebut disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II, kecuali DKI Jakarta disahkan oleh Gubernur. Pertelaan tersebut sangat penting dalam sistem rumah susun, karena dari sinilah titik awal dimulainya proses Hak Milik Atas Satuan Rumah susun. Dari Pertelaan tersebut akan muncul satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum melalui proses pembuatan Akta Pemisahan. Proses pertelaan ini dapat dimulai apabila gambar perencanaan sudah secara jelas terperinci dan diterima oleh instansi yang menerbitkan IMB dengan diterbitkannya Izin Pendahuluan.

5. Izin Layak Huni

Sistem rumah susun memerlukan persyaratan khusus dalam masalah keselamatan para penghuninya, sehingga dipersyaratkan pula bahwa setelah selesainya pembangunan rumah susun, harus ada Izin Layak Huni lebih

dahulu sebelum diterbitkan sertifikatnya atau sebelum diperjualbelikan. Izin Layak Huni akan dikeluarkan bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam IMB yang bersangkutan (penjelasan Pasal 35 PP. 4 Tahun 1988). Diperolehnya Izin Layak Huni merupakan salah satu syarat untuk penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan. Proses permohonan Izin Layak Huni ini baru dapat dilaksanakan setelah rumah susun selesai dibangun.

6. Pengesahan Akta Pemisahan Rumah susun menjadi satuan Satuan Rumah Susun

Dalam pasal 7 ayat 3 UURS, ditentukan bahwa penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun dan yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas, yang dilakukan dalam suatu bentuk akta. Bentuk dan Tatacara Pengisian serta Pendaftaran Akta pemisahan Rumah susun diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989. Akta Pemisahan itu dibuat sendiri oleh penyelenggara pembangunan, kemudian disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II, kecuali di DKI Jakarta oleh Gubernur. Permohonan Pengesahan Akta Pemisahan tersebut diajukan oleh penyelenggara kepada Pemerintah Daerah Tingkat II, dan di DKI Jakarta diajukan kepada Gubernur melalui Kakanwil BPN DKI Jakarta, dengan melampirkan: Akta Pemisahan dan Pengesahan Pertelaan yang telah disahkan. Setelah diteliti oleh Kakanwil BPN, permohonan tersebut diteruskan untuk memperoleh pengesahan yang akan dilakukan oleh wakil Gubernur bidang Pemerintahan, dengan menandatangani Akta Pemisahan tersebut pada tempat yang telah disediakan. Akta Pemisahan yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah. setempat, selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan: Sertipikat Hak atas Tanah yang bersangkutan, Izin Layak Huni, dan warkah-warkah lainnya yang diperlukan (Pasal 4 Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 1989). Akta Pemisahan berikut berkas-berkas

lampirannya tersebut merupakan dasar bagi penerbitan sertipikat Hak Milik atas satuan Rumah susun. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun lahir atau terjadi sejak didaftarkannya Akta Pemisahan pada Kantor Pertanahan setempat dan dibuatkan Buku Tanah untuk tiap satuan rumah susun yang bersangkutan (Pasal 39 ayat 5 PP. No.4 Tahun 1988).

7. Pendaftaran Akta Pemisahan dan Penerbitan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Akta Pemisahan yang sudah disahkan dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat mempunyai kekuatan mengikat semua pihak. setelah Akta Pemisahan didaftarkan dan dibuatkan Buku Tanah HMSRS, oleh Kantor Pertanahan diterbitkan sertipikat HMSRS sesuai dengan jumlah satuan rumah susun, yang kesemuanya masih atas nama penyelenggara pembangunan. HMSRS adalah hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi pula hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dimana semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan. Berbeda dengan sertipikat atas Tanah yang hanya terdiri dari salinan Buku Tanah dan surat Ukur, maka sertipikat HMSRS terdiri dari:

1. Salinan Buku Tanah HMSRS;
2. Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi Tanah Bersama;
3. Gambar Denah Satuan Rumah Susun yang dengan jelas menunjukkan tingkat rumah susun dan lokasi rumah susun

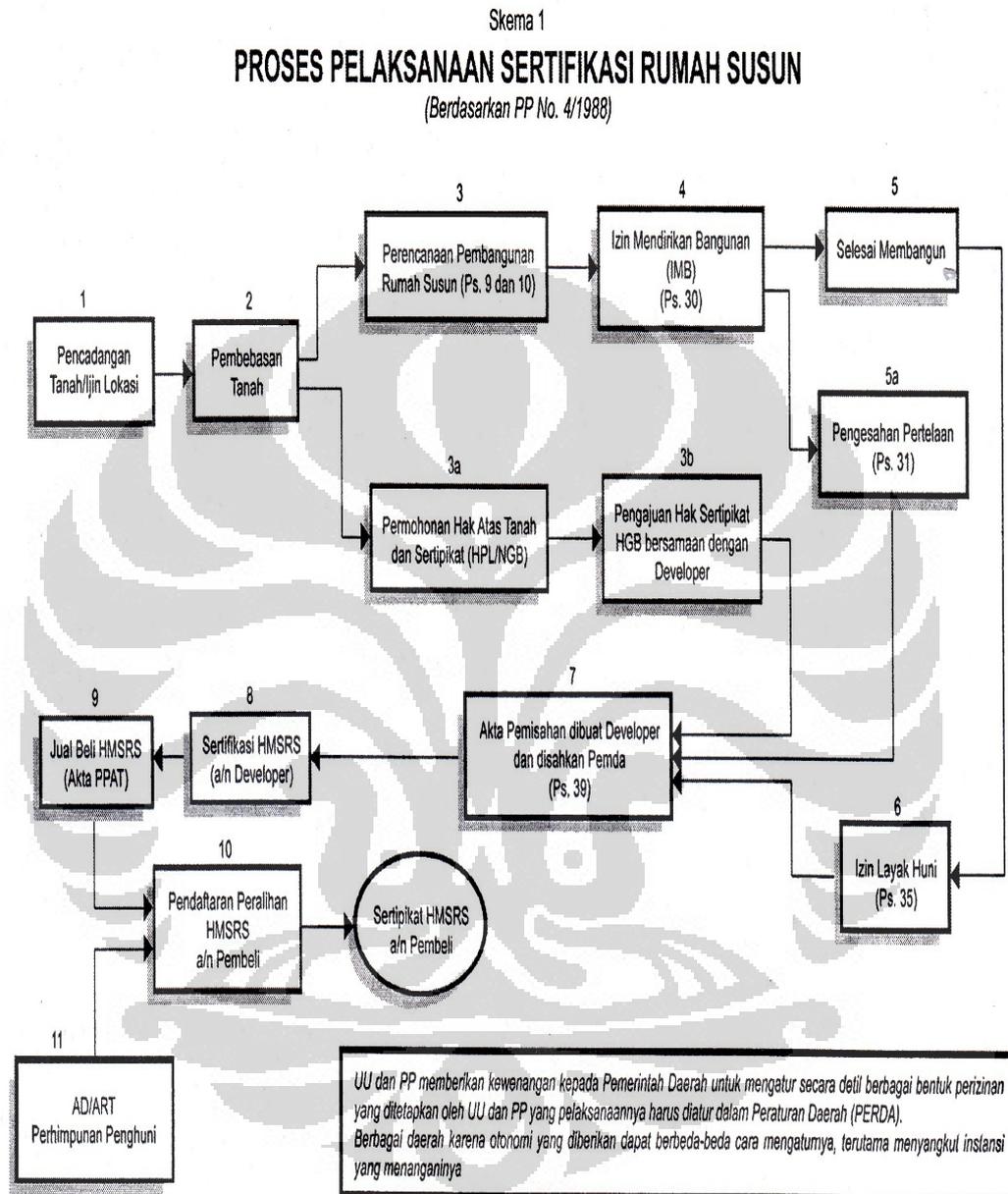
Kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dijilid dalam satu sampul dokumen, merupakan SHM Sarusun. SHM Sarusun tersebut pada mulanya masih atas nama penyelenggara pembangunan, dan sertipikat tersebut harus ada sebelum satuan rumah susun tersebut dijual, sebab SHM Sarusun merupakan syarat untuk dapat menjual satuan rumah susun. Sertipikat hak atas tanah bersama yang masih atas nama penyelenggara pembangunan ditahan dan disimpan di Kantor pertanahan sebagai warkah,

dengan dibubuhi catatan bahwa telah diterbitkan sekian SHM Sarusun (Pasal 8 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1989).

8. Pemindehan Hak Mitik atas Satuan Rumah Susun (Jual Beli) dan Pendaftarannya

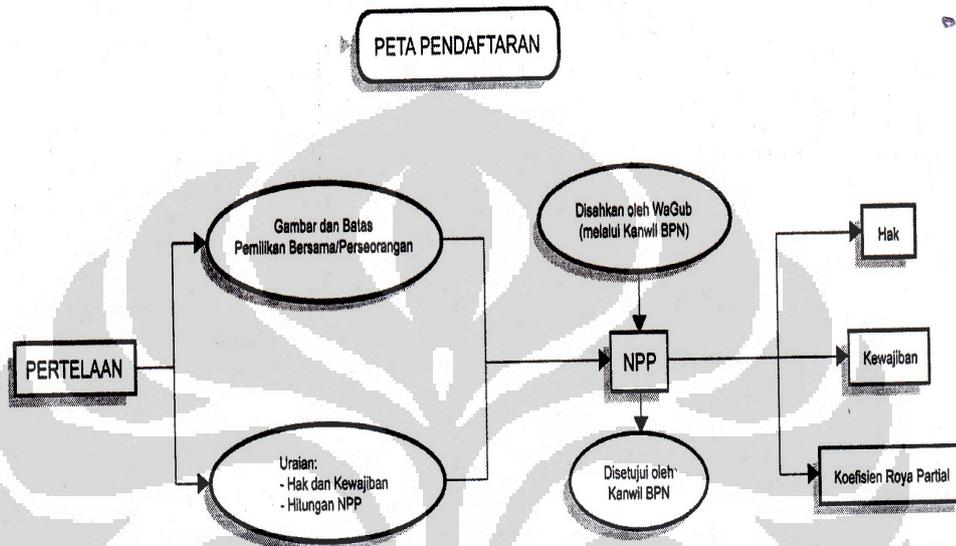
Untuk dapat dialihkan pemilikannya kepada orang lain, maka penyelenggara pembangunan dapat melaksanakan jual beli. Jika satuan rumah susun tersebut dibeli oleh peminatnya, maka dengan akta PPAT dilakukan pemindehan haknya, dan agar perbuatan hukum pemindehan hak tersebut mengikat pihak ketiga serta untuk memenuhi asas publisitas, maka akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan dilakukan pencatatan peralihan haknya dalam buku tanah dan sertipikat, kemudian dilaksanakan perubahan nama pemegang haknya dari penyelenggara pembangunan kepada pemilik baru. selanjutnya SHM Sarusun yang bersangkutan, diserahkan kepada pembelinya sebagai pemegang hak yang baru.

Untuk lebih jelasnya, Prof. Arie S. Hutagalung menggambarkan 3 (tiga) skema yang berkaitan dengan Proses pembuatan Sertipikat HMSRS sehingga mudah untuk dipelajari, sebagai berikut:



Skema 1
Proses Pelaksanaan Sertifikasi Rumah Susun berdasarkan PP. No. 4 Th 1988

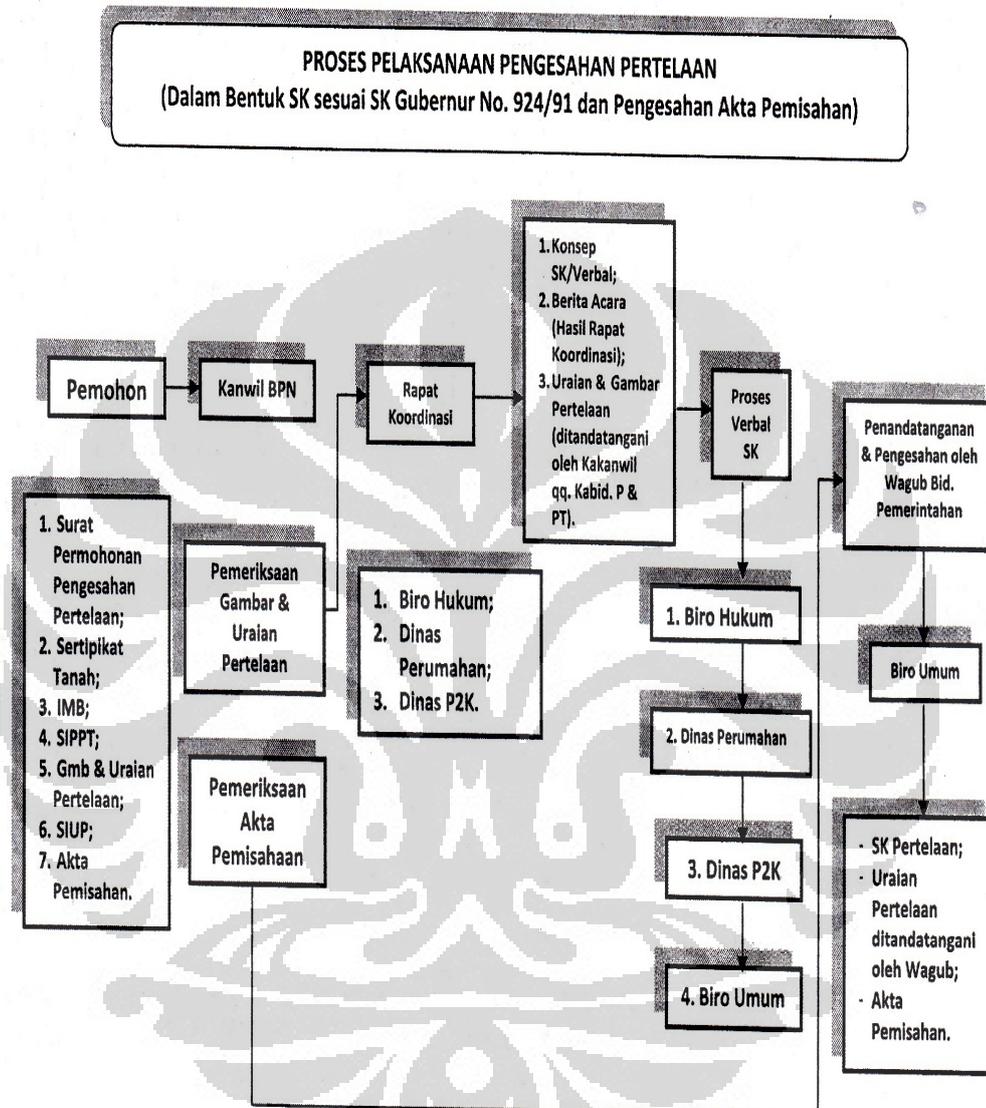
Skema 2

**SUMBER**

Ir. Chairul B. Achmad, cse., schema dalam presentasi sebagai Dosen tamu di FHUI Bagian Ekstensi pada Mata Kuliah Condominium dan Permasalahannya, Semester Ganjil 1997/1998.

Skema 2
Makna Pertelaan

Skema 3



Skema 3

Proses Pelaksanaan Pengesahan Pertelaan, dalam bentuk SK, sesuai SK Gubernur No. 924 Tahun 1991 dan Pengesahan Akta Pemisahan

2.3. Pelaku Pembangunan Wajib Mengelola Satuan Rumah Susun dalam Masa Transisi

Pengaturan mengenai masa transisi ini merupakan suatu pengaturan yang baru dalam Undang-Undang Rumah Susun yang baru, yang mengatur kewajiban pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dengan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dengan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

Dalam Undang-Undang Rumah Susun yang lama, pengelolaan rumah susun ini mulai dilakukan setelah dilakukan serah terima rumah susun yang telah selesai kepada pemilik, dan tidak ada kewajiban bagi pelaku pembangunan untuk mengelola rusun yang belum membentuk perhimpunan penghuni. Pada kenyataannya, sampai saat ini, banyak sekali rumah susun yang sudah bertahun-tahun dilakukan serah terima sarusun kepada pemilik pengelolaan dilakukan oleh pelaku pembangunan, akan tetapi belum membentuk PPPSRS. Atas dasar hal tersebut, demi menjamin kepastian hukum bagi pemilik rusun, pembuat undang-undang merumuskan pengaturan mengenai masa transisi, sehingga ada kepastian waktu pembentukan PPPSRS.

Dalam Undang-Undang Rumah Susun yang Baru, dalam hal PPPSRS belum terbentuk, rusun belum terjual seluruhnya, dan telah dilakukan serah terima sarusun kepada pemilik untuk pertama kali, keadaan tersebut termasuk ke dalam jangka waktu masa transisi. Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun dalam masa transisi tersebut, sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun. Masa transisi ini ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik. Sebelum masa transisi ini berakhir, pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS

Dalam menjalankan pengelolaan rusun dalam masa transisi, pelaku pembangunan bertindak sebagai pengelola yang memiliki hak dan kewajiban sebagai pengelola sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pengelolaan rumah susun oleh pelaku pembangunan dalam menjalankan kewajibannya pengelola dapat bekerja sama dengan orang perseorangan dan badan hukum untuk melaksanakan kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Sebagaimana diuraikan lebih rinci mengenai tugas dari badan pengelola menurut Andi Hamzah, I Wayan Suandra dan B.A. Manalu, badan pengelola mempunyai tugas sebagai berikut:⁴⁹

- 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 periodik memberikan laporan kepada perhimpunan penghuni disertai pemasalahan dan usaha pemecahannya.

Hal senada juga dinyatakan oleh Prof. Arie S. Hutagalung dalam bukunya yang berjudul *Kondominium dan permasalahannya*. Dengan penambahan pengaturan pertanggungjawaban pengelolaan kepada perhimpunan penghuni. Tugas badan pengelola adalah⁵⁰:

- a. Mengadakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- b. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
- c. Memberikan laporan secara berkala kepada pengurus perhimpunan penghuni sekurang-kurangnya setiap tiga bulan;
- d. Mempertanggungjawabkan kepada pengurus perhimpunan penghuni tentang penyelenggaraan pengelolaan.

Pengaturan tugas pengelola diatas sesuai dengan Undang-Undang Rumah Susun yang baru. Pelaku pembangunan selaku pengelola dalam masa transisi dapat menjalankan tugas pertama dan kedua, yaitu mengadakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada

⁴⁹ Andi Hamzah, *op.cit.*, hlm. 45-46.

⁵⁰ Prof. Arie S. Hutagalung, *op.cit.*, hlm. 84.

bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Serta mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya. Akan tetapi untuk tugas ketiga dan keempat, dikarenakan belum terbentuknya PPPSRS, tugas-tugas tersebut tidak dapat dilaksanakan.

Pemberian laporan secara berkala kepada pengurus PPPSRS sekurang-kurangnya setiap tiga bulan ini tidak dapat dilakukan karena PPPSRS belum terbentuk. Pelaksanaan yang mungkin dilakukan adalah pemberian laporan secara berkala kepada pemilik dan atau penghuni di acara-acara pertemuan yang biasanya diadakan satu tahun sekali. Tugas keempat pun, dalam hal mempertanggungjawabkan pengelolaan yang dilakukan oleh pelaku pembangunan kepada pengurus PPPSRS tentang penyelenggaraan pengelolaan, tidak dapat dilakukan karena PPPSRS belum terbentuk. Yang menjadi pertanyaan adalah kepada siapakah pelaku pembangunan sebagai pengelola dalam masa transisi mempertanggungjawabkan pengelolaan yang dilakukannya. Dalam prakteknya, pelaku pembangunan mempertanggungjawabkan pengelolaan yang dilakukan langsung kepada pemilik dan/atau penghuni.

Dalam menjalankan tugas-tugasnya, pengelola memiliki hak dan kewajiban sebagaimana yang diuraikan oleh Imam Koeswahyono dalam bukunya yang berjudul *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, yang memaparkan hak dan kewajiban badan pengelola rumah susun berdasarkan Pasal 66 PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang esensinya mencakup hal-hal sebagai berikut:⁵¹

Kewajiban dari badan pengelola rumah susun adalah sebagai berikut:

1. Melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan kebersihan rumah susun dan lingkungannya pada bangunan bersama, benda bersama dan tanah bersama.
2. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bangunan bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya.

⁵¹ Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2004), hlm. 89.

3. Secara berkala memberikan laporan kepada perhimpunan penghuni disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.

Hak dari badan pengelola rumah susun adalah sebagai berikut:

1. Menerima pembayaran iuran pengelolaan atau *service charge* dari masing-masing penghuni rumah susun.
2. Menerima pembayaran *lumpsum* dari penghuni rumah susun.

Dalam Undang-Undang Rumah Susun yang baru, hak pengelola untuk menerima biaya pengelolaan dapat dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional berdasarkan NPP. Besarnya biaya pengelolaan dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan.⁵² Perbedaan dengan masa transisi adalah, dalam masa transisi, biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.⁵³ Perbedaan pengaturan ini bertujuan untuk melindungi pemilik dari beban biaya yang bukan kewajibannya. Pelaku pembangunan selaku pemilik dari sarusun yang belum laku terjual, wajib membayar beban biaya untuk pengelolaan sarusun yang menjadi kewajibannya.

Dalam hal pelaku pembangunan yang membangun rumah susun dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS tidak melaksanakan kewajibannya mengelola rumah susun. Pelaku pembangunan dapat dikenakan sanksi administratif.⁵⁴ sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada pelaku pembangunan, adalah sebagai berikut:⁵⁵

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
- c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
- e. pengenaan denda administratif;

⁵² Indonesia, *Undang-undang tentang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, *op.cit.*, Ps. 57.

⁵³ *Ibid.*, Ps. 59.

⁵⁴ *Ibid.*, Ps. 107.

⁵⁵ *Ibid.*, Ps. 108.

- f. pencabutan IMB;
- g. pencabutan sertifikat laik fungsi;
- h. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
- i. perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau
- j. pencabutan izin usaha.

Sangsi administrasi diatas bertujuan untuk melindungi hak pemilik, sehingga pelaku pembangunan tidak lepas tangan dalam hal pengelolaan rumah susun apabila PPPSRS belum terbentuk. Yang memungkinkan menimbulkan kendala di masa yang akan datang dalam pengaturan masa transisi ini menurut penulis adalah apabila pelaku pembangunan tidak menjalankan kewajibannya untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS sebelum masa transisi berakhir. Dalam Undang-Undang Rumah Susun yang baru tidak mengatur pemberian sanksi bagi pelaku pembangunan yang terus mengelola rumah susun melebihi batas waktu masa transisi. Dikarenakan perbuatan pelaku pembangunan yang mengelola rumah susun melebihi batas waktu masa transisi bukan merupakan suatu perbuatan yang dapat dikenakan sanksi administratif maupun sanksi pidana. Terhadap pengaturan masa transisi ini perlu diatur lebih jelas mengenai masa transisi di dalam peraturan pelaksanaannya, sehingga dapat mencegah terjadinya pengelolaan oleh pelaku pembangunan yang melebihi batas waktu 1 (satu) tahun masa transisi.

2.4. Prosedur Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS sebelum berakhirnya jangka waktu 1 (satu) tahun masa transisi. Pembentukan PPPSRS ini masih mengikuti prosedur yang diatur dalam PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Pembentukan PPPSRS dapat dilakukan dengan pembuatan akta pendirian PPPSRS⁵⁶ yang disahkan oleh Bupati atau Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta disahkan oleh Gubernur Kepala

⁵⁶ *Ibid.*, Pasal 54 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988, LN No.7 Tahun 1988, TLN No. 3372 tentang Rumah Susun, yaitu Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.

Daerah Tingkat I. Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun masih menggunakan pedoman yang lama, karena belum adanya pengaturan yang baru. Pedoman ini disusun oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional No. 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, yang diuraikan oleh Prof. Arie S. Hutagalung dalam bukunya yang berjudul *Kondominium dan Permasalahannya*, sebagai berikut:⁵⁷

- b. Untuk mencapai pemanfaatan dan pemakaian rumah susun khusus bagi keperluan satuan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam UU No. 16 Tahun 1985 dan PP. No. 4 Tahun 1988 tentang rumah susun dan peraturan perundang-undangan;
- c. Untuk membina, mengatur serta mengurus kepentingan bersama diantara penghuni satuan rumah susun dengan menerapkan keseimbangan kepentingan penghuni agar dapat tercapai ketertiban, dan keselarasan kehidupan bertetangga sesuai dengan jiwa dan kepribadian bangsa Indonesia, khususnya dalam mengelola bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- d. Untuk menjaga dan saling melengkapi kebutuhan penghuni dalam menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- e. Untuk menjamin kelestarian penggunaan fungsi hak bersama (bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama) diantara penghuni;
- f. Untuk membina terciptanya kegotongroyongan dalam kehidupan lingkungan diantara penghuni satuan rumah susun.

⁵⁷ Prof. Arie S. Hutagalung, *op.cit.*, hlm. 76-77.

BAB 3
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN KELAPA GADING *SQUARE*
DALAM MASA TRANSISI

3.1. Implementasi UU No. 20 Th 2011 tentang Rumah Susun terhadap Pengelolaan Rumah Susun sebagai Badan Hukum dalam Masa Transisi di Rumah Susun Kelapa Gading *Square* Jakarta Utara

PT. Makmur Jaya Serasi merupakan bagian dari perusahaan *property developer* terkemuka Agung Sedayu Group (ASG) yang berlokasi di Kelapa Gading. ASG berawal dari sebuah perusahaan kontraktor rumah pertokoan sederhana yang didirikan pada tahun 1970. Selama 10 tahun pertama, ASG bekerja keras untuk membangun kepercayaan para pembeli dan meningkatkan kerja sama dengan *partner* terkemuka di Indonesia. Setelah berhasil melewati masa krisis moneter di Asia, ASG sekali lagi mengambil inisiatif untuk membangun Mega Proyek di Jakarta seperti Kelapa Gading *Square* (*One Stop Living Concept*).

Pengembangan Rumah Susun Kelapa Gading *Square* dilaksanakan oleh PT Makmur Jaya Serasi sejak bulan Maret 2003 dan selesai di bangun pada tahun 2010 dengan total rumah susun seluruhnya adalah 4.631, dengan 4615 rumah susun telah terjual, sehingga total rumah susun yang dimiliki oleh pelaku pembangunan sebanyak 16 rumah susun. Dari total rumah susun yang telah terjual, 80% -nya telah ditempati oleh penghuni⁵⁸.

Kelapa Gading *Square* adalah suatu kawasan hunian dan komersial dengan tema "*One Stop Living Concept*", yaitu suatu kawasan hunian yang didukung dengan adanya kawasan komersial yang saling terintegrasi dan melengkapi dengan mengedepankan 4 aspek yaitu *living, business, shopping* dan *pleasure* dalam satu kawasan terpadu yang berlokasi di Jl. Raya *Boulevard* Barat Kelapa Gading, Jakarta Utara.

⁵⁸ Alphonzus Widjaja, (2012, 23 Mei), *Personal interview*.

Kelapa Gading *Square* terdiri atas 5 (lima) proyek, yaitu: Pertama, Kelapa Gading *River View City Home*, dengan tanah seluas 215.384 M² dan rumah susun seluas 113.031 M² dengan *common area* seluas 84.843 M² yang terdiri atas 2.471 rumah susun hunian siap huni yang terdiri dari 2 kamar tidur (Type: 35 M² dan 45 M²), dan dilengkapi dengan fasilitas berupa *Resort Swimming Pool* sepanjang 300 M², *tennis court*, *jogging track*, mini market, *basket ball*, *squash*, *children playground*, dan di bawah rumah susun *City Home* terdapat kawasan rumah kantor (rukan) yang terdiri dari 2 lantai yang merupakan peluang usaha dan investasi. Kedua, Kelapa Gading *Resort Residences City House*, dengan tanah seluas 129.871 M² dan rumah susun seluas 73.382 M² dengan *common area* seluas 56.489 M² terdiri atas 711 rumah susun hunian di kawasan prestisius lengkap dengan berbagai fasilitas yang memberikan kenyamanan dan gaya hidup modern dan dilengkapi dengan *private lift*, dan setiap rumah susun menghadap kolam renang. Ketiga, *French Walk Apartment*, dengan tanah seluas 229.919 M² dan rumah susun seluas 145.076 M² dengan *common area* seluas 69.049 M² terdiri atas 1.341 rumah susun yang merupakan kawasan hunian apartemen, terdiri dari 5 (lima) tower, yaitu *Paris Garden*, *Evian Garden*, *Lyon garden*, *Nice Garden*, dan *Lourdes Garden*, yang dilengkapi lebih dari 20 kemewahan fasilitas seperti *tennis court*, *swimming pool*, *putting green*, *children playground*, *daycare*, *post office*, *laundry*, *mini market*, *ATM center*, *squash*, *fitness center*, *Jacuzzi*, *whirl pool*, *salon*, *kids pool*, dan sebagainya. Keempat, *The Villas*, dengan tanah seluas 45.589 M² dan rumah susun seluas 26.549 M² dengan *common area* seluas 19.041 M² terdiri atas 108 rumah susun hunian 3 lantai dengan 5 kamar tidur di atas *Mall of Indonesia*, lengkap dengan garasi & taman pribadi serta akses langsung ke *Mall*. Kelima, *Mall of Indonesia* yang merupakan tempat berbelanja dan hiburan yang sejuk dalam kawasan Kelapa Gading *Square*, sangatlah menarik bagi anak-anak dengan beragam permainan *indoor* di MOILAND.

Serah terima Rumah Susun Kelapa Gading *Square* pertama kali dilakukan pada tanggal 29 Juni 2005, serah terima ini dilakukan secara bertahap karena pembangunan Rumah Susun Kelapa Gading *Square* baru selesai pada tahun 2010. Selama ini, pengelolaan Rumah Susun Kelapa Gading *Square* di pegang oleh

pelaku pembangunan yaitu PT Makmur Jaya Serasi yang berbentuk badan hukum. Berdasarkan hasil wawancara dengan Alphonzus Widjaja selaku *Commercial Lease Property Management Director* Agung Sedayu Group, pengelolaan dilakukan dengan membentuk divisi khusus untuk mengurus pengelolaan Rumah Susun Kelapa Gading *Square*. Alasan utama, pelaku pembangunan memegang pengelolaan Rumah Susun Kelapa Gading *Square* adalah pelaku pembangunan memiliki akses dan kemampuan lebih untuk mengelola Rumah Susun Kelapa Gading *Square*, dan pengelolaan oleh pelaku pembangunan ini diatur dalam Pasal 59 Undang-Undang Rumah Susun yang baru.⁵⁹

Kegiatan yang dilakukan oleh pengelolaan Rumah Susun Kelapa Gading *Square*, sebagaimana yang dipaparkan oleh Alphonzus Widjaja selaku *Commercial Lease Property Management Director* dalam wawancara adalah sebagai berikut:⁶⁰

- a. Kegiatan yang berkaitan dengan operasional berupa menjaga kebersihan, keamanan, administrasi dan sebagainya. Pemeliharaan berupa kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu laik fungsi, dan perawatan yang berupa kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi dari bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- b. Kegiatan diluar kegiatan operasional seperti menjaga ketentraman, menciptakan dan meningkatkan kerukunan antar warga, seperti menyelenggarakan acara *gathering*, Natal bersama, Lebaran bersama dan sebagainya. Fungsi inilah yang paling utama, karena dengan meningkatkan aspek *humanity* membuat penghuni merasakan kenyamanan tinggal di Rumah Susun Kelapa Gading *Square*.

Kegiatan non-operational yang tidak diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252 tentang Rumah Susun, berupa tindakan kemanusiaan ini bertujuan untuk menjaga kerukunan

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ *Ibid.*

bertetangga sesama penghuni.

- c. Kegiatan-kegiatan yang bertujuan untuk meningkatkan *added value* dari nilai *property*. Tindakan ini lebih menitikberatkan kepada bagaimana pengelola memberikan *added value* terhadap *property*-nya. Kegiatan ini dilakukan dengan cara pengelola meng-*create added value*, dengan cara melaksanakan pengelolaan operasional yang baik, melaksanakan kerjasama antar *management entity* seperti *management* rumah susun, ruko dan *mall* sehingga bisa memberikan fasilitas lebih kepada penghuni rumah susun, seperti memberikan MOI *member card* yang memberikan fasilitas lebih kepada penghuni Rumah Susun Kelapa Gading *Square*. Meningkatkan hal-hal yang bermanfaat bagi penghuni, sehingga dengan tinggal di Rumah Susun Kelapa Gading *Square* penghuni akan mendapatkan benefit lebih. Hal ini juga dapat membuat harga *property* meningkat karena dilakukan peningkatan-peningkatan terhadap kualitas, fasilitas dan pelayanan yang profesional.

Untuk menjalankan ketiga kegiatan diatas, diperlukan biaya yang ditarik dari penghuni dan/atau pemilik, dan pelaku pembangunan selaku *developer* yang di wakili oleh bagian *marketing* dari rumah susun yang belum terjual, yang pembagian pembebanan biaya pengelolaan berdasarkan NPP. Biaya pengelolaan Rumah Susun Kelapa Gading *Square* ini, ditentukan oleh pengelola, yang perhitungannya dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan yang terbagi atas biaya *service charge* untuk biaya operasional dan *shinking found* untuk biaya peeliharaan dan perawatan, sebagai berikut: pertama, Kelapa Gading *River View City Home*, dengan biaya *service charge* Rp 9.200,- per M² /bulan. Kedua, Kelapa Gading *Resort Residences City House*, dengan biaya *service charge* Rp 7.500,- per M² /bulan. Ketiga, *French Walk Apartment*, dengan biaya *service charge* Rp 8.500,- per M² /bulan. Keempat, *The Villas*, dengan biaya *service charge* Rp 7.000,- per M² /bulan dan untuk semua jenis Rumah Susun diatas, dikenai biaya *shinking found* sebesar Rp 1.000,- per M² /bulan.⁶¹

Biaya *service charge* diatas, sudah termasuk untuk membiayai biaya

⁶¹ *Ibid.*

operasional, pemeliharaan dan perawatan dari kawasan yang merupakan lingkungan penunjang disekitar rumah susun, seperti menjaga fasilitas dan keamanan jalan akses menuju Rumah Susun Kelapa Gading *Square*, yang manfaatnya dapat dirasakan langsung oleh penghuni dan/atau pemilik. Hal ini telah diketahui dan disetujui pemilik dan/atau penghuni. Besaran *service charge* masih di tentukan oleh pelaku pembangunan.⁶²

Atas besarnya biaya *service charge* dan *shinking found* yang di bebaskan kepada penghuni dan pemilik, Debby⁶³ salah satu penghuni dan Alex Marpaung⁶⁴ pemilik salah satu rumah susun di Rumah Susun Kawasan Kelapa Gading *Square* yang telah menempati Rumah Susun Kelapa Gading *Square* selama kurang lebih 2 tahun berpendapat bahwa besar *maintenance fee* cukup standar dan layak, apabila dibandingkan dengan apartemen-apartemen lainnya yang sejenis yang memiliki fasilitas yang bagus dan lengkap, lokasi strategis dekat dengan tempat kerja, sekolah dan pusat kegiatan bisnis.

Terhadap biaya pengelolaan ini, ada pembukuan terpisah dan dilakukan laporan rutin kepada pemilik dan/atau penghuni. Laporan kepada pemilik dan/atau penghuni dilakukan dalam bentuk laporan global, apabila ada penghuni yang meminta laporan secara detail akan diberikan. Akan tetapi, sampai sejauh ini tidak ada penghuni atau pemilik yang meminta laporan secara detail. Biasanya laporan di sampaikan pada saat *gathering* tahunan yang biasanya dilakukan minimal 2 kali dalam satu tahun.⁶⁵

Pengelola dalam melakukan pengelolaan Rumah Susun Kelapa Gading *Square*, melakukan kerja sama dengan orang perseorangan dan/atau badan hukum, dengan dilakukan dalam bentuk sub-kontrak, berupa kerjasama dengan pihak-pihak tertentu, seperti bekerjasama dengan perusahaan *security*, pertamanan dan sebagainya yang memang profesional di bidangnya.⁶⁶

⁶² *Ibid.*

⁶³ Debby, (2012, 26 Mei), *Personal interview*.

⁶⁴ Tabloit Gading *Square*, *Pengelola Gedung Professional*, Gading *Square*:Januari 2012), hlm. 20-23.

⁶⁵ Alphonzus Widjaja, *Ibid.*

⁶⁶ *Ibid.*

Pelaku pembangunan, selama masa transisi yang diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, menyatakan mengalami kesulitan dalam mempersiapkan pembentukan perhimpunan penghuni. Kesulitan yang dialami pelaku pembangunan ini berupa: pertama, kesulitan mempersiapkan syarat-syarat pembentukan perhimpunan penghuni sebagaimana yang diuraikan oleh narasumber pada acara Diskusi Panel Rumah Susun dan Deklarasi Forum Persatuan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (P3RSI) yang diselenggarakan di Hotel Santika Bogor, IPB *International Convention Center Botani Square*, Jalan Raya Padjajaran, Bogor. Dimana pesertanya adalah Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah susun, Praktisi profesi terutama yang berkaitan dengan *property*, pelaku pembangunan/pengembang/developer, Kepmenpera: Dinas Perumahan dan *property* Management. Kesulitan pelaku pembangunan dalam mempersiapkan syarat-syarat pembentukan perhimpunan penghuni sehingga masa transisi menjadi lama adalah sebagai berikut:⁶⁷

1. Menurut Setyo Maharso selaku Ketua Umum DPP REI periode 2010-2013, menyatakan bahwa pembuatan SHM SRS tidak dapat dipastikan kapan selesainya.
2. Menurut Bambang Setiobudi *Property Management* dari PT PBI, menyatakan bahwa karena belum seluruh rumah susun selesai di bangun, mengakibatkan pertelaan belum dapat di ajukan ke BPN. Selain itu, waktu pengurusan pertelaan di BPN lama dan tidak pasti.
3. Menurut Erwin Kallo Praktisi hukum *Property*, menyatakan bahwa permasalahan yang ada adalah lamanya pengurusan pertelaan, padahal pertelaan merupakan dasar pembentukan PPPSRS, jika rumah susun belum terjual seluruhnya, maka rumah susun yang belum terjual tersebut merupakan tanggung jawab pelaku pembangunan. Sehingga pelaku pembangunan memiliki posisi sebagai pemilik dari rumah susun yang belum terjual tersebut. Selama ini, bukannya pelaku pembangunan tidak ingin membentuk PPPSRS, tetapi karena proses pembuatan pertelaan yang lama.

Kedua, pemilik dan/atau penghuni belum siap membentuk perhimpunan

⁶⁷ Diskusi Panel Rumah Susun dan Deklarasi Forum Persatuan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (P3RSI), Bogor, 1 Juni 2012.

penghuni, karena tidak adanya pengetahuan dan kemampuan mengenai perhimpunan penghuni.⁶⁸ Ketiga, belum adanya peraturan pelaksana dari Undang-Undang Rumah Susun yang baru. Berdasarkan hal diatas, walaupun telah mengetahui adanya batas waktu maksimal 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik, pelaku pembangunan Rumah Susun Kelapa Gading *Square* berniat membentuk perhimpunan penghuni pada tahun 2013, yang berarti melewati batas waktu 1 (satu) tahun yang diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

3.2. Implikasi UU No. 20 Th 2011 tentang Rumah Susun terhadap Pengelolaan Rumah Susun sebagai Badan Hukum dalam Masa Transisi di Rumah Susun Kelapa Gading *Square* Jakarta Utara

Berdasarkan implementasi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap Pengelolaan Rumah Susun sebagai Badan Hukum dalam Masa Transisi di Rumah Susun Kelapa Gading *Square* Jakarta Utara diatas, penulis akan melakukan analisa implementasi yang telah diuraikan diatas terhadap Pasal 59 Undang-Undang Rumah Susun yang baru sebagai satu-satunya pasal yang mengatur tentang masa transisi.

Latar belakang diundangkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, menurut Ibnu Tadjji ketua umum Assosiasi Pehimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (APERSSI) yang merupakan organisasi *non-profit* yang fokus mensosialisasikan kepada pemilik/penghuni Rumah Susun di Indonesia menganggap Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dianggap sudah tidak dapat mengakomodir permasalahan rumah susun. APERSSI mengusulkan pada pemerintah untuk melakukan upaya memperbaiki kalau tidak bisa mengamandemen, berarti mengganti. Karena pemerintah menganggap tidak ada masalah dan tidak bersedia melakukan upaya memperbaiki kalau tidak bisa mengamandemen, berarti mengganti. Akan tetapi, karena masyarakat

⁶⁸ Alphonzus Widjaja, *Ibid.*

menganggap ada masalah dalam Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang sudah tidak mengakomodir permasalahan dalam rumah susun, masyarakat pergi ke DPR. APERSSI sebagai Asosiasi Pehimpunan Penghuni Rumah Susun juga ikut ke DPR untuk melaporkan permasalahan tersebut. Inilah latar belakang yang membuat DPR mengambil alih dengan menggunakan hak inisiatif DPR. Pada saat DPR telah melakukan upaya perbaikan, pemerintah merasa haknya untuk mengusulkan suatu undang-undang diambil alih oleh DPR, sehingga pemerintah masuk dan ikut serta dalam proses perbaikan Undang-Undang Rumah Susun.⁶⁹

Dalam Undang-Undang Rumah Susun yang baru, diatur mengenai masa transisi di Pasal 59 ayat (1) sampai ayat (4). Berikut ini akan diuraikan latar belakang pembentukan Pasal mengenai masa transisi dan sanksinya yang diatur dalam Pasal 107 dan 108 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Menurut Paul Marpaung Deputi Bidang Perumahan Formal Kementerian Perumahan Rakyat, latar belakang pembentukan Pasal 59 Undang-Undang Rumah Susun yang baru, karena dalam Undang-Undang Rumah Susun yang lama tidak menyebutkan secara spesifik tentang masa transisi, dan tidak ada prasyarat yang mengatur masa transisi adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual. Tujuan pengaturan masa transisi ini adalah untuk mengatur pengelolaan selama ada sarusun yang belum terjual seluruhnya dalam satu tahun pertama. Selain itu, masa transisi ini dimaksudkan untuk memberikan waktu pengalihan dari pelaku pembangunan ke perhimpunan penghuni. Berapapun penghuni yang sudah menempati, pengelolaan harus tetap dijalankan, sehingga pada masa ini, pelaku pembangunan memiliki kedudukan sebagai pemilik dari rumah susun yang belum terjual. Hal ini bertujuan untuk melindungi pembeli walaupun belum seluruh sarusun terjual.⁷⁰

⁶⁹ Ibnu Tadjji, (2012, 2 Mei), *Personal interview*.

⁷⁰ Paul Marpaung, (2012, 5 Mei), *Personal interview*.

3.2.1. Kewajiban Pelaku Pembangunan untuk Mengelola Rumah Susun dalam Masa Transisi

Dalam Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun yang baru, pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun. dengan Penjelasan Pasalnya menerangkan yang dimaksud dengan “masa transisi” adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual. Unsur-unsur terpenuhinya masa transisi sehingga pelaku pembangunan rumah susun komersial seperti PT Makmur Jaya Serasi selaku pelaku pembangunan rumah susun Kelapa Gading *Square* wajib mengelola rumah susun, adalah:

- a. Sarusun belum seluruhnya terjual,

Pengembangan Rumah Susun Kelapa Gading *Square* dilaksanakan oleh PT Makmur Jaya Serasi sejak bulan Maret 2003 dan selesai di bangun pada tahun 2010 dengan total rumah susun seluruhnya adalah 4.631. hingga saat ini jumlah total rumah susun yang telah terjual adalah 4615 atau 99,65%, dan total rumah susun belum terjual sebanyak 16 rumah susun atau 0,35%.

- b. Belum terbentuknya PPPSRS

Sampai saat ini, belum terbentuk PPPSRS di Rumah Susun Kelapa Gading *Square*. Sebagaimana diuraikan oleh Ibnu Tadjji, pada Rumah Susun Kelapa Gading *Square* belum terbentuk perhimpunan penghuni, pengelolaan masih dipegang oleh pengelola. Hal ini terjadi walaupun pemilik telah menyampaikan keinginannya untuk membentuk perhimpunan penghuni yang disampaikan melalui surat kepada pengelola. Pelaku pembangunan merasa mereka yang berwenang untuk membentuk perhimpunan penghuni, padahal yang memiliki kewajiban membentuk perhimpunan penghuni adalah pemilik Sarusun, pelaku pembangunan hanya berkedudukan sebagai fasilitator yang memfasilitasi.⁷¹

Dengan terpenuhinya kedua syarat diatas, maka PT Makmur Jaya Serasi yang berbentuk badan hukum selaku pelaku pembangunan rumah susun komersial Kelapa Gading *Square* wajib mengelola Rumah Susun Kelapa Gading *Square*

⁷¹ Ibnu Tadjji, *op.cit.*

sejak Undang-Undang Rumah Susun yang baru tersebut mulai berlaku, yaitu pada tanggal 10 November 2011. Pada prakteknya, pengelolaan rumah susun Kelapa Gading *Square* oleh PT Makmur Jaya Serasi telah dilakukan sejak serah terima rumah susun pertama kali dilakukan, yaitu pada tanggal 29 Juni 2005 hingga saat ini. Jadi apabila dihitung waktu berapa lama PT Makmur Jaya Serasi telah mengelola Rumah Susun Kelapa Gading *Square* berdasarkan mulai berlakunya Undang-Undang Rumah Susun yang baru sampai bulan Juni 2012 adalah \pm 7 (tujuh) bulan. Hal ini karena Undang-Undang Rumah Susun yang baru tidak berlaku surut.

Karena PT Makmur Jaya Serasi selaku pelaku pembangunan telah melakukan kewajibannya mengelola rumah susun, maka terhadap PT Makmur Jaya Serasi tidak dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 107 Undang-Undang Rumah Susun yang baru. Sanksi administratif yang dimaksudkan adalah sanksi administratif yang diatur dalam Pasal 108 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun yang baru, yang mengatur bentuk sanksi administratif yang dapat di berikan kepada pelaku usaha yang tidak mengelola rumah susun pada masa transisi, sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
- c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
- e. pengenaan denda administratif;
- f. pencabutan IMB;
- g. pencabutan sertifikat laik fungsi;
- h. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
- i. perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau
- j. pencabutan izin usaha (izin usaha yang berkaitan dengan penyelenggaraan rumah susun, di antaranya izin usaha jasa konstruksi dan izin usaha pengelolaan).

Yang menjadi permasalahan dalam menerapkan pasal mengenai sanksi administratif diatas adalah belum adanya peraturan pelaksanaannya, sehingga belum dapat dijalankan.

3.2.2. Batas Waktu Masa Transisi

Dalam Pasal 59 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun yang baru, menyatakan masa transisi ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik. Berbeda dengan perumusan dalam Undang-Undang tersebut, Dr. Cosmas Batubara, yang pernah menjabat sebagai Menteri Perumahan Rakyat (periode 1978-1983 dan 1983-1988) dan Menteri Muda Perumahan Rakyat (periode 1978-1983), berpendapat bahwa sudah sewajarnya diatur mengenai masa transisi, hal ini karena pelaku pembangunan memiliki tugas menyelesaikan pembangunannya terlebih dahulu sampai pembangunan rumah susun selesai. jadi, apabila pembangunan rumah susun sudah rampung, baru di serahkan kepada perhimpunan penghuni. Akan tetapi, Jangka waktu 1 (satu) tahun itu dirasa kurang tepat, karena pembangunan rusun butuh waktu lama, sehingga akan lebih baik apabila sampai pembangunan rumah susun rampung semua, baru pelaku pembangunan lepas tangan dan menyerahkan pengelolaan ke perhimpunan penghuni. Kurun waktu penyelesaian pembangunan rumah susun ini khan relatif, tetapi saya berpendapat sebaiknya maksimal masa transisi itu 2 (dua) tahun, karena dalam 2 (dua) tahun itu berarti pelaku pembangunan dapat menyelesaikan keseluruhan rumah susun dan pembeli sudah lebih senang karena hak-haknya terjaga.⁷²

Berbeda dengan pendapat Dr. Cosmas Batubara diatas, Paul Marpaung selaku Deputi Bidang Perumahan Formal Kementerian Perumahan Rakyat, menyatakan bahwa tidak ada masalah tentang pengaturan batasan waktu 1 (satu) tahun, hal tersebut karena dalam peraturan pelaksana nantinya akan diatur mengenai batas waktu 1 (satu) tahun tersebut dihitung setelah “proyek selesai”, dan telah dilakukan serah terima kunci. Sebetulnya, jika untuk mengejar efesiensi atau mengejar profit yang lebih baik, akan lebih baik jika rusun belum selesai tetapi telah terjual 100%. Yang menjadi masalah adalah saat rusun belum terjual 100%. Maka rusun yang belum terjual menjadi beban pelaku pembangunan.⁷³ Adanya perbedaan pengertian antara pemilik dan pelaku pembangunan rumah

⁷² Dr. Cosmas Batubara, (2012, 5 Mei), *Personal interview*.

⁷³ Paul Marpaung, *op.cit*.

susun mengenai kapan dimulainya masa transisi ini apabila dikaitkan dengan pengerjaan pembangunan rumah susun adalah, menurut pemilik sarusun, masa transisi telah dimulai setelah dilakukan serah terima pertama kali kepada pemilik pada saat sarusun belum seluruhnya terjual, dan belum terbentuknya PPPSRS, sehingga apabila pembangunan rumah susun belum selesai, yang biasanya terjadi pada pembangunan rumah susun yang besar yang pembangunan dilakukan secara bertahap kondisi ini telah masuk masa transisi. Berbeda dengan pendapat pemilik sarusun, pelaku pembangunan dan pemerintah selaku pihak yang ikut serta menyusun Undang-Undang Rumah Susun memulai perhitungan masa transisi setelah pembangunan rumah susun selesai.

Masa transisi adalah masa dimana rusun belum terjual seluruhnya, bagaimana jika rusun tidak pernah laku 100%, maka untuk melindungi konsumen, dalam undang-undang diatur batas waktu 1(satu) tahun masa transisi. Jadi dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, sudah terjual atau belum terjual 100%, pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS, karena semakin lama pengaturan masa transisi lebih dari 1 (satu) tahun, maka penghuni lebih mengalami ketidak pastian hukum.⁷⁴ Hal inilah yang penulis cermati, semakin lama pengelolaan oleh pelaku pembangunan dalam masa transisi, maka semakin pemilik sarusun tidak memiliki kepastian hukum dan kepastian hak yang terkait dengan kapan pembentukan PPPSRS dapat dilaksanakan.

PT Makmur Jaya Serasi yang berbentuk badan hukum selaku pelaku pembangunan rumah susun komersial Kelapa Gading *Square* telah mengelola Rumah Susun Kelapa Gading *Square* semenjak dilakukan sejak serah terima rumah susun pertama kali dilakukan, yaitu pada tanggal 29 Juni 2005 hingga saat ini. Lamanya PT Makmur Jaya Serasi telah mengelola Rumah Susun Kelapa Gading *Square*, dihitung sejak Undang-Undang Rumah Susun mulai berlaku pada tanggal 10 November 2011 sampai Juni 2012 adalah \pm 7 bulan. Hal ini karena Undang-Undang Rumah Susun tidak berlaku surut.

Akan tetapi, terhadap rencana PT Makmur Jaya Serasi selaku pelaku pembangunan sekaligus pengelola Rumah Susun Kelapa Gading *Square* yang

⁷⁴ *Ibid.*

hendak memfasilitasi pembentukan perhimpunan penghuni pada tahun 2013, yaitu apabila dihitung dari masa berlakunya Undang-Undang Rumah Susun yang baru mulai berlaku pada tanggal 10 November 2011 sampai tahun 2013, yang berarti telah melewati jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun masa transisi sebagaimana diatur dalam Pasal 59 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun yang baru. Hal ini berarti PT Makmur Jaya Serasi selaku pelaku pembangunan tidak menjalankan kewajibannya untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS sebelum masa transisi berakhir.

Terhadap perbuatan pelaku pembangunan yang mengelola rumah susun melebihi batas waktu masa transisi tidak dapat dikenakan sanksi administratif maupun sanksi pidana, hal ini dikarenakan dalam Undang-Undang Rumah Susun tidak mengatur pemberian sanksi bagi pelaku pembangunan yang terus mengelola rumah susun melebihi batas waktu masa transisi. Dapat dikatakan Pasal yang mengatur masa transisi dalam Undang-Undang Rumah Susun ini adalah “macan ompong” yang hanya bisa mengaung keras, tetapi tidak memiliki kekuatan hukum untuk memaksa pelaku pembangunan untuk menyerahkan pengelolaan rumah susun kepada perhimpunan penghuni, sehingga terjamin kepastian hukum dan kepastian hak dari pemilik untuk mengelola rumah susun. Pengaturan ini jelas-jelas merugikan pemilik dan/ atau penghuni rumah susun.

Berdasarkan analisa diatas, terhadap pengaturan masa transisi, perlu diatur lebih jelas mengenai masa transisi di dalam peraturan pelaksanaannya, terutama kapan dimulainya batas waktu masa transisi, apakah sebelum pembangunan rumah susun selesai atau setelah pembangunan rumah susun selesai dibangun seluruhnya. sehingga dapat mencegah terjadinya pengelolaan oleh pelaku pembangunan yang melebihi batas waktu 1 (satu) tahun masa transisi. Perlunya pengaturan lebih lanjut mengenai masa transisi ini sesuai dengan keyakinan Prof. Boedi Harsono akan perlunya kepastian hukum dan kepastian hak dibidang pertanahan, yang penulis luaskan juga berlaku dalam hukum rumah susun.

3.2.3. Kerjasama

Dalam Pasal 59 ayat (3) Undang-Undang Rumah Susun yang baru, menyatakan pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun pada masa transisi dapat bekerja sama dengan pengelola. PT Makmur Jaya Serasi selaku pelaku pembangunan melakukan sendiri pengelolaan Rumah Susun Kelapa Gading *Square*. Dengan melakukan kerja sama dengan orang perseorangan dan/atau badan hukum, yang dilakukan dalam bentuk sub-kontrak, berupa kerjasama dengan pihak-pihak tertentu, seperti bekerjasama dengan perusahaan *security*, pertamanan dan sebagainya yang memang profesional di bidangnya.

3.2.4. Biaya Pengelolaan

Dalam Pasal 59 ayat (4) Undang-Undang Rumah Susun yang baru, menyatakan besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun. Biaya pengelolaan Rumah Susun Kelapa Gading *Square* ditanggung oleh pelaku pembangunan yaitu PT Makmur Jaya Serasi selaku pemilik sarusun yang belum terjual dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.

Yang menjadi permasalahan disini adalah kapan pelaku pembangunan berkedudukan sebagai pemilik sarusun yang belum terjual, apakah semenjak dilakukan serah terima, semenjak pengelolaan dimulai ataukah semenjak sarusun yang belum terjual selesai dibuat. Perbedaan mulai berlakunya pelaku pembangunan sebagai pemilik sarusun yang belum terjual ini, akan mempengaruhi beban *Service charge* yang di tanggung pemilik.

BAB 4

PENUTUP

3.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dalam penulisan tesis ini, maka didapat kesimpulan sebagai berikut:

1. Setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang mengatur mengenai pelaku pembangunan wajib mengelola rumah susun dalam masa transisi. Paling lambat PPPSRS dapat dibentuk adalah pada saat masa transisi berakhir. Pengaturan mengenai masa transisi ini merupakan masa setelah pembangunan rumah susun selesai seluruhnya, walaupun sarusun belum seluruhnya terjual, dan telah dilakukan serahterima untuk pertama kalinya kepada pemilik sarusun, dan PPPSRS belum terbentuk. Batas waktu masa transisi ini adalah paling lama 1 (satu) tahun setelah penyerahan sarusun untuk pertama kali kepada pemilik sarusun. Pengaturan masa transisi ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak pemilik dalam mengelola rumah susun.
2. Implikasi pelaksanaan Undang-Undang Rumah Susun yang baru terhadap Pengelolaan Rumah Susun sebagai Badan Hukum dalam Masa Transisi di Rumah Susun Kelapa Gading *Square* Jakarta Utara adalah pertama, belum adanya peraturan pelaksanaan dari pengaturan mengenai masa transisi. Kedua, tidak adanya sanksi bagi pelaku pembangunan yang melewati jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun masa transisi sebagaimana diatur dalam Pasal 59 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun yang baru. Sehingga bisa dikatakan, pasal mengenai masa transisi ini adalah "macan ompong" yang hanya bisa mengaung keras, tetapi tidak memiliki kekuatan hukum untuk memaksa pelaku pembangunan untuk menyerahkan pengelolaan rumah susun kepada PPPSRS, sehingga terjamin kepastian hukum dan kepastian hak para pemilik rumah susun untuk mengelola rumah susun. Pengaturan ini jelas-jelas

merugikan pemilik dan/ atau penghuni rumah susun. Ketiga, adanya perbedaan persepsi antara pemilik sarusun dan/atau penghuni sarusun dengan pelaku pembangunan mengenai kapan dimulainya masa transisi. Apakah masa transisi ini dimulai sebelum pembangunan rumah susun selesai dibangun atau pada saat pembangunan belum selesai dibangun, walaupun telah dilakukan serah terima pertamakalinya sarusun kepada pemilik. Pemilik dan/atau penghuni sarusun berpendapat bahwa masa transisi ini telah dimulai pada saat telah dilakukan serah terima untuk pertama kalinya sarusun kepada pemilik, walaupun pembangunan rumah susun belum seluruhnya selesai dibangun. Hal ini biasa terjadi pada pelaku pembangunan yang membangun rumah susun dalam skala besar, sehingga pelaku pembangunan melakukan serah terima secara bertahap. Berbeda dengan pendapat pemilik dan/atau penghuni sarusun, pelaku pembangunan yang memiliki pendapat sama seperti pendapat pemerintah selaku pihak yang ikut serta dalam perumusan Undang-Undang Rumah Susun, menafsirkan perhitungan jangka waktu masa transisi ini dimulai pada saat pembangunan rumah susun telah selesai seluruhnya, dan telah dilakukan serah terima pertama kalinya kepada pemilik walaupun sarusun belum terjual seluruhnya, serta PPPSRS belum terbentuk. Keempat, kesulitan dalam menentukan kapan pelaku pembangunan berkedudukan sebagai pemilik sarusun yang belum terjual, apakah semenjak dilakukan serah terima, semenjak pengelolaan dimulai ataukah semenjak sarusun yang belum terjual selesai dibuat. Perbedaan mulai berlakunya pelaku pembangunan sebagai pemilik sarusun yang belum terjual ini, akan mempengaruhi beban *Service charge* yang di tanggung pemilik.

3.2. Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan diatas, berikut ini saran yang dapat penulis berikan berkaitan dengan Implikasi pelaksanaan Undang-Undang Rumah Susun yang baru terhadap Pengelolaan Rumah Susun dalam Masa Transisi, sebagai berikut:

1. Telah kita ketahui bahwa berdasarkan ketentuan penutup Pasal 118 huruf b Undang-Undang Rumah Susun yang baru, yang mendasari berlakunya PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun sebagai peraturan pelaksana Undang-Undang Rumah Susun yang baru. Sehingga pelaksanaan dari Pasal 59 Undang-Undang Rumah Susun yang baru sulit diterapkan, sehingga perlu segera di buat peraturan pelaksanaannya sebagaimana diatur dalam Pasal 119 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun untuk menyelesaikan peraturan pelaksanaannya paling lambat 1 (satu) tahun sejak undang-undang rumah susun diundangkan. Yang mengatur tentang sanksi pelanggaran masa transisi. Khususnya terhadap pengaturan masa transisi ini perlu diatur lebih jelas mengenai kapan batas waktu masa transisi di dalam peraturan pelaksanaannya, sehingga dapat mencegah terjadinya pengelolaan oleh pelaku pembangunan yang melebihi batas waktu 1 (satu) tahun masa transisi. Untuk menghindari ketidak pastian hukum dan ketidak pastian hak pemilik untuk membentuk PPPSRS.
2. PT Makmur Jaya Serasi selaku pelaku pembangunan yang mengelola Rumah Susun Kelapa Gading *Square* dalam masa transisi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun yang baru sebaiknya segera mempersiapkan segala persyaratan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS sebelum batas waktu masa transisi ini berakhir karena pembangunan rumah susun sudah selesai, walaupun sarusun belum seluruhnya terjual (terjual 99,65%), 80% dari sarusun yang telah terjual, telah dihuni oleh penghuni sarusun, hal ini bertujuan untuk memenuhi ketentuan Undang-Undang Rumah Susun yang baru mengenai batas waktu masa transisi 1 (satu) tahun.

DAFTAR REFERENSI

I. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-undang Dasar 1945 dan Amandemen.*

_____. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata.*

_____. *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.* UU No. 5, LN. No. 104 Tahun 1960, TLN. No. 2043.

_____. *Undang-undang tentang Rumah Susun.* UU No. 16, LN No. 75 tahun 1985. TLN No. 3318.

_____. *Undang-undang tentang Perubahan atas Undang-undang tentang Rumah Susun.* UU No. 20 Tahun 2001, LN No. 108 Tahun 2001, TLN No. 5252.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun.* PP No. 4 Tahun 1988

Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia. *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.* Keputusan Menpera No. 06/KPTS/BKP4N/1995.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Bentuk dan Tatacara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.* Peraturan KBPN No. 2 Tahun 1989.

_____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Bentuk dan Tatacara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.* Peraturan KBPN No. 4 Tahun 1989.

Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta. *Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.* Perda No. 1 Tahun 1991.

II. Buku

- Anshori, Abdul Ghofur, *Filsafat Hukum, Aliran dan Pemaknaan*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2006.
- Atmadja, Arifin P. Soeria, *Keuangan Publik dalam Perspektif Hukum, Teori, Praktek dan Kritik*, cet. 1, Jakarta: Rajawali Pers, 2009.
- Hamzah, Andi, I Wayan Suandra dan B.A. Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi revisi 2005. Jakarta: Djambatan, 2005.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 2000.
- _____, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2007.
- _____, *Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, 1995.
- Hutagalung, Arie S. *Kondominium dan Permasalahannya Edisi Revisi*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.
- _____, Suparjo Sujadi, dan Rahayu Nurwidari. *Asas-Asas Hukum Agraria Bahan Bacaan Pelengkap Perkuliahan Hukum Agraria*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2001.
- _____, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karya)*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999.
- _____, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: LPHI, 2005.
- Kansil, C.S.T., *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), hlm. 117.
- Koeswahyono, Imam, *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Malang: Bayumedia Publishing, 2004.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 134.
- Sitorus, Oloan dan Balans Sebayang, *Kondominium dan Permasalahannya Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Cet. Pertama*, Yogyakarta: Mitra Pustaka, 1998.

Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986.

Sumardjono, Maria S.W., *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum*, Jakarta: Kompas, 2008.

_____, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008.

_____, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2005.

III. Sumber Lain / Internet

Hartono, Budhi, *Penyerahan Apartemen Kelapa Gading Square Molor*, <http://kelapagadingsquare.blogspot.com/>.

Tonica, *Bocor di Apartemen Kelapa Gading Square Berlanjut*, <http://kelapagadingsquare.blogspot.com/>.

Irene Felicia, *Kecewa Kelapa Gading Square - Hanya Boleh Berlangganan TV Kablesiar*, <http://indonesiatvguide.blogspot.com/2009/03/kecewa-kelapagading-square-hanya-boleh.html>.