

# SEKAPUR SIRIH TELAAH UNDANG-UNDANG NO. 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN

**R. Suharto**

Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Email : [r.suhartoo@gmail.com](mailto:r.suhartoo@gmail.com)

## ABSTRAKSI

*Pembangunan perumahan atas hunian yang berbentuk Rumah Susun atau Apartemen dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang terbuka yang lebih lega merupakan suatu alternatif. Sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sebanyak mungkin orang. Landasan hukum Pembangunan Rumah Susun adalah Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sebagai pengganti Undang-Undang sebelumnya yaitu Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Konsep Rumah Susun yang sebelumnya telah diatur dalam Undang-Undang No. 16 tahun 1985 merupakan konsep Kondominium yang diadopsi dan dituangkan dalam Undang-Undang yang baru tersebut. Kondominium menunjuk pada satu bentuk pemilikan yang melibatkan lebih dari satu orang pemilik.*

**Kata kunci : Rumah Susun, Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, Telaah.**

## ABSTRACT

*Housing development for residential in the form of apartments can reduce land use and make open space more spacious is an alternative. A plot of land can be used optimally to become a multi-storey residence that can accommodate as many people as possible. The legal basis for Apartment Development is UU No. 20 year 2011 about apartments, as the substitute of previous Undang-Undang, which is Undang-Undang No. 16 year 1985 about Apartments. The concept of Apartments that had previously been regulated in Undang-Undang No. 16 year 1985 was the concept of Condominium which was adopted and stated in the new constitution. Condominium refer to one form of ownership involving more than one owner.*

**Keywords : Apartments, Undang Undang No. 20 Year 2011, Study**

### A. PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi di Indonesia terutama di kota besar terjadi sangat cepat. Masyarakat berbondong-bondong datang ke kota besar dengan tujuan mendapatkan kehidupan yang lebih baik dan sejahtera. Kebutuhan tempat tinggal semakin meningkat seiring pertumbuhan penduduk di perkotaan tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan atau tanah untuk tempat tinggal sehingga

menimbulkan permasalahan bagi pemerintah dan bagi masyarakat itu sendiri.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan atau hunian yang berbentuk rumah susun atau apartemen yang dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang terbuka yang lebih

lega merupakan salah satu alternatifnya.<sup>54</sup> Sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sebanyak mungkin orang melalui pembangunan rumah susun. Optimasi penggunaan tanah secara vertical sampai beberapa tingkat akan lebih efektif daripada optimasi tanah secara horizontal.<sup>55</sup>

Landasan hukum dari pembangunan rumah susun ini adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai pengganti UU sebelumnya yaitu UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang dianggap sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun. Undang-Undang nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun selanjutnya dikenal sebagai Undang-Undang Rumah Susun (UURS).

Konsep rumah susun yang sebelumnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun merupakan konsep kondominium yang diadopsi dan dituangkan dalam UU tersebut. Kondominium menunjuk pada suatu bentuk pemilikan yang melibatkan lebih dari seorang pemilik bangunan. *Condominium* adalah istilah hukum yang digunakan di Amerika Serikat dan sebagian Kanada. Australia dan British Columbia di Kanada menyebutnya dengan istilah *strata title*.<sup>56</sup> *Strata title* adalah suatu sistem yang memungkinkan pembagian tanah dan bangunan dalam unit-unit yang disebut satuan (parcel) yang masing-masing

merupakan hak yang terpisah, namun disamping kepemilikan secara individual itu dikenal pula adanya tanah, benda, serta bagian yang merupakan milik bersama (*common property*). *Strata title* dalam terminology Barat ialah suatu kepemilikan terhadap sebagian ruang dalam suatu gedung bertingkat seperti apartemen dan rumah susun, atau dapat dikatakan sebagai hak milik atas satuan rumah susun.<sup>57</sup>

## B. PEMBAHASAN

### 1. Sistem Kepemilikan Individual Pada Rumah Susun

Sistem bangunan/gedung bertingkat yang ruang-ruangnya dapat dipakai secara individual sudah lama dikenal dan dilaksanakan di berbagai kota-kota besar di Indonesia, dimana pemegang hak atas tanah tersebut adalah sekaligus pemilik Gedung. Awalnya hanyalah ada hubungan sewa menyewa antara pemilik tanah dan sekaligus pemilik bangunan dengan para pemakai dari ruang-ruang dalam bangunan/gedung bertingkat tersebut.

Dengan adanya Undang-Undang Rumah Susun telah memperkenalkan untuk kemudian menjalankan adanya Lembaga kepemilikan baru sebagai hak kebendaan yaitu Hak Milik Satuan atas Rumah Susun (HMSRS) yang terdiri atas hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak atas tanah bersama, atas benda bersama, serta atas bagian bersama, yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.

Konsep dasar yang melandasi HMSRS adalah berpangkal dari teori tentang kepemilikan atas suatu benda, bahwa benda/bangunan dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang, atau bahkan lebih, yang dikenal dengan istilah pemilikan bersama. Pemilikan bersama atas suatu benda/bangunan pada intinya dikenal adanya dua macam kepemilikan yaitu kepemilikan bersama yang terikat dan kepemilikan bersama yang bebas.

---

<sup>54</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, hlm.77.

<sup>55</sup> Arie S.Hutagalung, "Condominium dan Permasalahannya", 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, hlm.77.

<sup>56</sup> Adirian Sutedi, 2010. "Hukum Rumah Susun dan Apartemen", Sinar Grafika, Jakarta, hlm.138

---

<sup>57</sup> Adrian Sutedi, *Ibid*, hlm 141-142.

Pemilikan bersama yang terikat, yaitu adanya ikatan hukum yang terlebih dahulu ada di antara para pemilik benda bersama, misalnya pemilikan bersama yang terdapat pada harta perkawinan. Para pemilik bersama tidak dapat secara bebas melakukan pemindahan haknya kepada orang lain tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya, atau selama suami dan istri masih dalam ikatan perkawinan tidak memungkinkan untuk melakukan pembagian ataupun pemisahan harta perkawinan (kecuali adanya perjanjian kawin).

Pemilikan bersama yang bebas adalah dimaksudkan bahwa setiap para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain dari hak bersama menjadi pemilik dari suatu benda, sehingga dalam hal ini adanya kehendak secara bersama-sama untuk menjadi pemilik atas suatu benda yang untuk digunakan secara bersama-sama. Bentuk kepemilikan bebas inilah yang disebut dan dikenal dengan kondominium.

Sesuai dengan konsep tersebut, maka Undang-Undang Rumah Susun telah merumuskan jenis pemilikan perorangan dan pemilikan bersama dalam suatu kesatuan jenis pemilikan yang baru yang disebut dengan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang pengertiannya adalah hak pemilikan perseorangan atas satuan (unit) rumah susun, meliputi hak bersama atas bangunan, benda dan tanah.

Berbeda dengan Undang-Undang Rumah Susun yang lama, Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang rumah susun mengatur kepemilikan baru, yaitu dimungkinkan kepemilikan tanpa tanah bersama, karena tanah dimana Rumah Susun itu berdiri Hak Milik atas Tanah berada pada pihak ketiga, sehingga pemilik atas Satuan Rumah Susun hanya mempunyai Hak atas Satuan Rumah Susun, benda bersama dan bagian bersama, dengan bukti kepemilikan SKBG (Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung).

## 2. Pengertian Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun

Pengertian rumah susun disebutkan dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu, 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 bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pada rumah susun terdapat bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, satuan rumah susun.

Pengertian satuan rumah susun disebutkan dalam pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Hak yang lahir dari satuan rumah susun disebut Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah Hak Milik atas Satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi juga hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pada Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terdapat hak bersama, yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pengertian bagian bersama disebutkan dalam pasal 1 angka 5 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Pengertian benda bersama disebutkan dalam pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Pengertian tanah bersama disebutkan dalam pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu sebidang tanah atau tanah sewa

untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 menetapkan 4 (empat) jenis rumah susun, yaitu :

a. Rumah Susun Umum

Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011).

b. Rumah Susun Khusus

Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus (Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011).

c. Rumah Susun Negara

Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki oleh negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/ atau pegawai negeri (Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011).

d. Rumah Susun Komersial

Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan (Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011).

### 3. Pemasaran dan Penjualan Rumah Susun

Saat ini telah berkembang suatu kebiasaan di dunia bisnis perumahan untuk memasarkan rumah susun yang sedang dibangun atau bahkan belum dibangun, yaitu penjualan dengan system *Pre Project Selling*. Tahun 1967, hukum Perancis telah berurusan dengan penjualan unit dari suatu rencana pembangunan menggunakan tipe perjanjian yang khusus, yang dikenal sebagai penjualan sebuah bangunan yang akan dibangun (*a sale of a building to be*

*constructed*). Berdasarkan perjanjian tersebut, pembeli akan membayar sejumlah uang awal kepada pengembang diikuti dengan pembayaran yang berturut-turut seiring dengan berjalannya pembangunan, kemudian pembeli akan menjadi pemilik bangunan secara bertahap, dan pembeli dilindungi oleh hukum mana kala bangunan tidak selesai dibangun oleh pengembang. Alasan mengapa pengembang diperbolehkan menerima uang dan angsuran dari pembeli sebelum bangunan selesai adalah untuk memastikan bahwa pengembang dalam posisi dapat membiayai pembangunan Gedung. Pengembang dapat meminjam lebih mudah dari Lembaga keuangan dan pengembang kemudian dapat membayar kontraktor bangunan dengan uang yang diperolehnya dari pembeli. Untuk Indonesia, penjualan dengan sistem *Pre Project Selling* dilakukan dengan membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB). PPJB adalah kesepakatan dari dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bila bangunan telah selesai, bersertifikat, dan layak huni. PPJB dibuat sebagai perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mengikat para pihak sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. AJB ini merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. AJB inilah yang nantinya akan digunakan untuk pengajuan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat atau yang lebih dikenal dengan istilah balik nama. Dengan selesainya proses balik nama, maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan telah berpindah dari penjual ke pembeli. PPJB ini merupakan perjanjian standar yang umumnya dibuat oleh pengembang. Mengingat yang membuat PPJB adalah pengembang, tentunya ada kecenderungan faktor subyektif yang menguntungkan pengembang dan dapat merugikan

pembeli.<sup>58</sup> Posisi pengembang yang dominan ini membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya. Banyak informasi yang tidak diberikan secara terbuka pada saat proses PPJB, misalnya terkait status kepemilikan tanah, spesifikasi bangunan, bagaimana jika terjadi keterlambatan penyerahan dan pelanggaran hak-hak kolektif pembeli yang dilakukan oleh pihak pengembang, misalnya terkait lahan parkir, taman, serta fasilitas-fasilitas lain yang diperjanjikan.

Strategi penjualan rumah susun dengan cara memasarkan rumah susun yang belum selesai dibangun atau bahkan belum dibangun merupakan strategi penjualan yang sering digunakan oleh para pengembang. Biasanya rumah susun yang dipasarkan masih dalam bentuk gambar/denah rumah susun saja, perizinan yang diwajibkan belum tuntas diurus, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah juga masih belum jelas lokasi tepatnya berada dimana. Strategi pemasaran rumah susun seperti ini dalam praktik dikenal dengan istilah *Pre Project Selling*. Strategi pemasaran dengan *Pre Project Selling* dianggap lebih rasional dan menguntungkan bagi pengembang karena dapat memanfaatkan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli sebagai modal dalam melakukan pembangunan. Hal ini terdapat kepercayaan antara pengembang dan pembeli, yaitu pengembang percaya bahwa pembeli akan melunasi pembayaran sesuai dengan yang mereka sepakati. Secara yuridis formal pola penjualan rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* tidak dilarang. Dalam UU Rumah Susun pun memberikan saran untuk dilakukannya pemasaran yang seperti itu. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 42 ayat 1 UU Rumah Susun, yang menyatakan bahwa pelaku pembangunan

dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun selesai dilaksanakan. Ketentuan yang mengatur secara spesifik terkait *Pre Project Selling* memang belum ada, oleh karena itu landasan utama sebagai penentuan hak dan kewajiban para pihak terletak pada kebebasan berkontrak, sedangkan mekanisme penentuan hak dan kewajiban para pihak dituangkan dalam bentuk Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB).

Berdasarkan pasal 43 ayat 2 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan sebelum pembangunan selesai bisa dilakukan dengan membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris, dengan syarat memenuhi kepastian akan :

- a. Status kepemilikan tanah
- b. Kepemilikan IMB
- c. Ketersediaan, sarana dan fasilitas umum
- d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)
- e. Hal yang diperjanjikan.

#### 4. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS)

Dalam pembangunan perumahan dan pemukiman, aspek ketersediaan tanah merupakan hal penting, sepanjang tersedia tanah yang cukup untuk membangun rumah dan pemukiman tertentu, maka tidak ada permasalahan membangun rumah dengan konstruksi sesuai yang dikehendaki pemilik maupun pengembang, baik dalam bentuk horizontal maupun vertikal. Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan kebutuhan pembangunan yang secara otomatis membutuhkan tanah yang luas, sementara ketersediaan tanah relatif tidak bertambah terutama di perkotaan, maka diluncurkanlah model pembangunan rumah dengan konstruksi vertikal yang disebut rumah susun, sehingga meminimalisir penggunaan tanah.<sup>59</sup>

<sup>58</sup> J, Andi Hartanto, 2015, "Karakteristik Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Peralihannya Melakukan Jual Beli", Universitas Airlangga, hlm 106.

<sup>59</sup> Muhammad Yasin Lubis, Abdul Rahman Lubis, 2013, "Kepemilikan Property di Indonesia,

Rumah Susun adalah bangunan Gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Dalam satuan rumah susun tersebut terdapat milik perseorangan yang dikelola sendiri oleh pemiliknya maupun hak bersama yang harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Pada penggunaan dan pengelolaan rumah susun beserta lingkungannya harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggung jawab. Terdapat beberapa pengaturan yang mengatur mengenai perhimpunan penghuni, yaitu UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Peraturan Menteri Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, serta yang terbaru adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Perhimpunan Penghuni yang dalam UU No. 16 Tahun 1985 disebut Perhimpunan Penghuni Rumah Susun “PPRS” dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 disebut Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun “PPPSRS” merupakan organ yang memiliki fungsi dan peranan yang sangat penting dalam menentukan arah kebijakan pengelolaan di rumah susun terutama dalam kebijakan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama sehingga oleh Undang-Undang diwajibkan bagi Pelaku Pembangunan dan Para Pemilik atau Penghuni Sarusun untuk membentuk PPPSRS ini.

Pada kenyataannya banyak pelaku pembangunan setelah timbul kewajiban memfasilitasi terbentuknya PPPSRS sebagaimana diwajibkan oleh peraturan peundang-undangan tidak melakukan kewajiban tersebut, tetapi tetap menguasai pengelolaan rumah susun yang dibangunnya tersebut, mengendalikan Badan Pengelolaan, menerima manfaat dari sewa-sewa bagian bersama yang disewakan kepada pihak ketiga maupun penggunaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama untuk kepentingannya sendiri, tanpa membayar apapun yang seharusnya dibayarkan bilamana ada PPPSRS seperti yang tertuang dalam Pasal 74 ayat (1) beserta sanksi administratif yang disebutkan dalam Pasal 107 jo. Pasal 108 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pelaksanaan pelaku pembangunan dalam memfasilitasi terbentuknya PPPSRS ini merupakan kunci berpindahnya pengelolaan Rumah Susun Komersial Hak Milik dan kelangsungan organisasi rumah susun sebagaimana yang disebutkan dalam UU No. 20 Tahun 2011 dalam BAB VII tentang Pengelolaan, Bab III tentang Peningkatan Kualitas, Bab X tentang Kelembagaan Bagian Kedua tentang PPPSRS, namun kenyataannya banyak pelaku pembangunan tidak melaksanakan untuk memfasilitasi terbentuknya PPPSRS atau sebenarnya pelaku pembangunan tidak menghendaki PPPSRS terbentuk dikarenakan motif-motif ekonomi.

Ibnu Taji, Ketua Asosiasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (Apersisi) pernah berkata bahwa,<sup>60</sup> “Konflik kerap terjadi antara pemilik dan penghuni apartemen dan pihak pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Sebab banyak PPPSRS itu sesungguhnya hanyalah kepentingan tangan dari pengembang atau *developer*. Kerapuhan itu mulai dari PPPSRS dikuasai

---

Termasuk Kepemilikan Rumah oleh Orang Asing”, Mandar Maju, Bandung, hlm 53.

<sup>60</sup> Apersi : Jual Beli Apartemen untuk Hunian, di akses pada : [www.katada.co.id](http://www.katada.co.id), tanggal 21 Februari 2015.

pengembang. Mereka menentukan iuran yang angkanya berasal dari pengembang tanpa transparan, dan konsumen tak bisa apa-apa.”

Pentingnya keberadaan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) di dalam rumah susun komersial hak milik adalah karena PPPSRS mempunyai tugas dan wewenang untuk mengelola dan memelihara lingkungan rumah susun, dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib penghunian, membentuk dan menunjuk pengelola sesuai dengan aturan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS. Dalam ketentuan PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Pasal 56 menyebutkan bahwa fungsi dan perhimpunan penghuni adalah :

- 1.) Membina tercapainya lingkungan yang sehat, tertib dan aman;
- 2.) Mengatur dan membina kepentingan penghuni; dan
- 3.) Mengelola rumah susun dan lingkungannya.

Pada tugas pokok Perhimpunan Penghuni sebagaimana disebutkan juga dalam Pasal 59 peraturan terkait sebagai berikut :

- 1.) Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum Perhimpunan Penghuni;
- 2.) Membina para penghuni kearah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- 3.) Mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- 4.) Menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;
- 5.) Menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;
- 6.) Menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara

terpisah sebagai kekayaan Perhimpunan Penghuni;

- 7.) Menetapkan sanksi terhadap penyelenggaraan yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

Menilai fungsi lain dan tugas tersebut di atas, maka keberadaan PPPSRS di dalam rumah susun komersial hak milik adalah hal yang mutlak diperlukan, sebagaimana diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan, baik dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun beserta peraturan pelaksanaannya maupun UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, namun dikarenakan peraturan pelaksanaan UU No. 20 Tahun 2011 ini belum ada maka untuk peraturan pelaksanaannya melihat kepada PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, serta keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor : 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Pada ketentuan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 75 ayat (1), pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi penyerahan satuan rumah susun dari pelaku pembangunan kepada pemilik selesai. Dalam Pasal 59 ayat (2), masa transisi ini sendiri tidak boleh melebihi 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama satuan rumah susun kepada pemilik. Setelah PPPSRS terbentuk, pelaku pembangunan menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama kepada PPPSRS. Kewajiban ini tidak terdapat dalam UU No. 16 Tahun 1985, tetapi hampir sama tercantum dalam PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Pasal 57 ayat (4) yang berbunyi : “Penyelenggara pembangunan wajib bertindak sebagai

pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni, dan membantu menyiapkan terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam waktu yang secepatnya.” Pada kedua peraturan perundang-undangan tersebut kewajiban yang dibebankan kepada pelaku pembangunan tersebut tidak disertai dengan aturan sanksi bilamana kewajiban tidak dilaksanakan atau tidak dipenuhi.

Menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak milik melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Dalam praktek penyerahan satuan rumah susun itu dilakukan tidak secara serentak diserahkan dari pelaku pembangunan kepada seluruh pembeli, tetapi secara bertahap yang dikarenakan banyaknya unit satuan rumah susun/apartemen yang dibangun atau belum seluruhnya unit satuan rumah susun/apartemen telah habis terjual, sehingga terbuka kemungkinan prosesnya lebih dari 1 (satu) tahun ini untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli satuan rumah susun. Meskipun penyerahan pertama kali unit satuan rumah susun komersial hak milik belum memindahkan kepemilikan satuan rumah susun komersial hak milik tersebut dari pelaku pembangunan kepada pembeli dikarenakan perikatannya masih dalam bentuk Perjanjian Perikatan Jual Beli

(PPJB), belum dengan Akta Jual Beli (AJB) yang diikuti dengan proses balik nama (*roya*) dalam sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHM Sarusun). Pada ketentuan Pasal 1 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, disebutkan bahwa sertifikat hak milik sarusun selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Pada kenyataan meskipun unit satuan rumah susun telah dihuni baik oleh pembeli sendiri maupun oleh penyewa, namun hal ini tidak semata-mata membuat pelaku pembangunan mau memfasilitasi terbentuknya PPPSRS. Apabila dalam prakteknya SHM Sarusun atas nama pemegang hak tersebut telah keluar, namun pelaku pembangunan tidak memfasilitasi terbentuknya PPPSRS, maka pelaku pembangunan dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu pelaku perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum (*rechts plict*) dari pelakunya.

### C. SIMPULAN

Rumah susun menjadi salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman, terutama di daerah perkotaan yang jumlahnya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh. Untuk mendukung program pembangunan rumah susun di Indonesia Pemerintah memberlakukan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dalam sistem Rumah Susun di antaranya dikenal apa yang dinamakan : Bagian Bersama, Proses jual beli rumah susun dan Perhimpunan Penghuni.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku :**

Adirian Sutedi, 2010. “Hukum Rumah Susun dan Apartemen”, Sinar Grafika, Jakarta.

Arie S.Hutagalung, “Condominium dan Permasalahannya”, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak

Atas Tanah, Kencana Prenada Media, Jakarta.

J, Andi Hartanto, 2015, “Karakteristik Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Peralihannya

Melakukan Jual Beli”, Universitas Airlangga, Surabaya.

Muhammad Yasin Lubis, Abdul Rahman Lubis, 2013, “Kepemilikan Property di Indonesia,

Termasuk Kepemilikan Rumah oleh Orang Asing”, Mandar Maju, Bandung.

Urip Santoso, 2010, “Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah”, Kencana

Prenada Media,  
Jakarta.

### **Undang- Undang :**

UU No. 20 Tahun 2011

PP No. 4 Tahun 1988

### **Internet :**

[www.katada.co.id](http://www.katada.co.id) tanggal 21 Februari 2015