

Peran Pelaku Pembangunan Terhadap Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Tasya Alecia Simbolon¹, Rahayu Subekti², Rosita Candrakirana³

Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia

Info Artikel

Keywords:

PPPSRS, Development Actors,
Flats.

Kata kunci:

PPPSRS, Pelaku
Pembangunan, Rumah Susun.

Corresponding Author:

Tasya Alecia Simbolon,
Email: tasyalecia@student.uns.ac.id

P-ISSN : 2797-8192

E-ISSN: 2797-393X

Abstract

This legal research has aims to see how arrangements related to the association of owners and residents of apartment units and the role of development actors in the formation of the association. This legal research is a type of normative legal research that is descriptive using a statute approach. The types of legal materials used are primary legal materials and secondary legal materials. The technique of collecting legal materials used is a literature study technique while the legal material analysis technique used is a deduction method. The results of this study show that the regulations related to the Association of Owners and Residents of Flats Unit in Law Number 20 of 2011 discuss its formation, the rights and obligations of owners and residents of apartment units, as well as administrative sanctions if they violate the provisions of this law. The role of development actors in the formation of the Association of Owners and Residents of Flats Unit is to be a facilitator in the formation by providing all the information, services, and administration needed to form PPPSRS.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mengenai bagaimana pengaturan terkait perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun serta peran pelaku pembangunan terhadap pembentukan perhimpunan tersebut. Penelitian hukum ini merupakan jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif dengan menggunakan pendekatan undang-undang (statute approach). Jenis bahan hukum yang digunakan berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah teknik studi kepustakaan sedangkan teknik analisis bahan hukum yang digunakan adalah metode deduksi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pengaturan terkait Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 membahas mengenai pembentukannya, hak dan kewajiban pemilik dan penghuni satuan rumah susun, serta sanksi administratif apabila melanggar ketentuan dalam undang-undang ini. Adapun yang menjadi peran pelaku pembangunan dalam pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun adalah menjadi fasilitator dalam pembentukan dengan memberikan segala informasi, layanan, serta administrasi yang diperlukan untuk membentuk PPPSRS.

I. Pendahuluan

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar yang memiliki peran penting bagi manusia. Sebagaimana didasarkan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, kita ketahui bahwa setiap orang berhak mendapatkan penghidupan yang sejahtera lahir dan batin, mempunyai tempat tinggal, dan memperoleh hidup

yang baik dan sehat. Tempat tinggal berperan penting dalam pembentukan karakter dan kepribadian bangsa serta menjadi salah satu upaya membangun masyarakat Indonesia yang utuh, produktif, dan mandiri.¹ Oleh karena itu, negara berkewajiban untuk memastikan terpenuhinya hak masyarakat atas tempat tinggal yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan diseluruh wilayah Indonesia sebagaimana yang terkandung dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dalam pertimbangan huruf a dan b.

Pada faktanya pemenuhan hak atas rumah masih menjadi masalah nasional yang sangat berdampak bagi masyarakat khususnya masyarakat di perkotaan. Padatnya penduduk yang tidak diimbangi oleh lahan yang cukup untuk menaungi seluruh lapisan masyarakat mengakibatkan terbentuknya kawasan permukiman kumuh. Berdasarkan permasalahan ini, pemerintah kemudian bersama dengan *developer* bangunan membuat terobosan untuk menjawab permasalahan terkait tempat tinggal ini dengan membangun rumah susun atau yang biasa dikenal dengan apartemen. Pembangunan apartemen ini diharapkan mampu mendorong pembangunan khususnya di perkotaan yang sekaligus menjadi solusi dalam meningkatkan kualitas permukiman.

Pemerintah beranggapan perlu mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dihunibersama di dalam suatu gedung bertingkat, dimana satu-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horinzontal maupun vertikal. Pembangunan dengan cara demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat dewasa yang mempergunakan sistem *condominium*.² *Condominium* menurut arti kata berasal dari bahasa latin terdiri dari dua kata, yaitu: '*co*' 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 individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah diatas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatur bahwa terdapat dua (2) hak dalam bangunan rumah susun, yang *pertama* adalah hak perseorangan yang didapatkan oleh setiap pemilik pada rumah susun atas satuan rumah susun (*sarusun*) atau masing-masing unit yang dimilikinya. Hak ini berupa Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang mana ruang lingkungannya bersifat perseorangan dan bersifat terpisah-pisah. Sedangkan yang *kedua* adalah hak bersama yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dikelola secara bersama-sama oleh seluruh pemilik rumah susun melalui suatu perhimpunan berbentuk badan hukum yang dikenal sebagai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Dalam hunian berbentuk rumah susun, tugas pengelolaan dijalankan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Pembentukan perhimpunan ini diatur oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai

¹ Nuraini Zachman, 'Rumah Susun Komersial Yang Komprehensif Dengan Prinsip Pengelolaan Yang Ideal Yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun', *Legalitas: Jurnal Hukum*, 12.1 (2020), 137 <<https://doi.org/10.33087/legalitas.v12i1.198>>.

² Dkk Adi Saputra Arief, 'Tingkat Kekumuhan Dan Pola Penanganan Kawasan Permukiman Murjani Bwah Di Kota Palangka Raya', *Journal of Environment and Management*, 2.1 (2020), 71–81.

landasan hukum. PPPSRS, sesuai dengan undang-undang ini, adalah sebuah badan hukum yang anggotanya terdiri dari pemilik atau penghuni satuan rumah susun. Pemilik merujuk kepada individu yang memiliki satu atau lebih satuan rumah susun, sementara penghuni mencakup mereka yang tinggal di satuan rumah susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.

Oleh karena hal itu adanya PPPSRS di rumah susun ini sangatlah diperlukan. Selain untuk dapat mengorganisir pengelolaan rumah susun agar lebih baik, adanya PPPSRS adalah untuk dapat menyeimbangkan antara hak dan kewajiban masing-masing penghuni satuan rumah susun (sarusun) agar tidak terjadi konflik dalam hal pengelolaan rumah susun tersebut.³

Adapun mengenai pembentukan PPPSRS oleh seluruh pemilik dan penghuni yang memiliki surat kuasa ini bersifat wajib dan harus difasilitasi oleh Pelaku Pembangunan dalam hal ini yakni *developer* bangunan. Hal ini sebagaimana diatur secara jelas dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dengan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun serta Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.⁴

Meskipun begitu, realitanya dalam pembentukan PPPSRS seringkali timbul beberapa masalah, salah satunya disebabkan PPPSRS masih dikelola oleh *developer* selaku Pelaku Pembangunan yang mana biasanya kepentingan dari pengembang tidak sejalan dengan penghuni. Hal ini kemudian menimbulkan permasalahan-permasalahan lain yang berkelanjutan.⁵

II. Metode Penelitian

Penelitian hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif dengan menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*). Jenis bahan hukum yang digunakan berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah metode studi dokumen atau teknik studi kepustakaan sedangkan teknik analisis bahan hukum yang digunakan adalah metode silogisme dengan logika deduktif.⁶

III. Pembahasan

³ Arif Rahman Mahmoud, Surhaningsih, and Imam Koeswahyono, 'Akibat Hukum Tidak Membentuk Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun', *Mulanarman Law Review*, 4.1 (2019), 1–15.

⁴ Christina Herawati Gunawan and Hasni, 'Problematika Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri 553/PDT.G/2016/PN.JKT.UTR)', *Hukum Adigama*, 3.1 (2020), 46–70.

⁵ Sudiman Sihotang, Martin Roestamy, and Adi Sulistiyono, 'Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Dan Pemilik Satuan Rumah Susun Dalam Pengelolaan Rumah Susun', *De'Rechtsstaat*, 7.1 (2021), 81–90
<<https://doi.org/10.30997/jhd.v7i1.4164>>.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revi (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2019).

Pengaturan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mengatur mengenai tata cara pembangunan, pemilikan, penghunian, dan pengelolaan rumah susun. Dalam hal ini pengelolaan rumah susun diatur dalam Bab VII tentang Pengelolaan Pasal 56, 57, 58, 59, dan 60 Undang-Undang ini dan Pasal 62 sampai 69 serta Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun. Adapun yang menjadi landasan hukum bagi PPPSRS sebagai badan hukum yang bertujuan untuk mengelola rumah susun terdapat dalam Pasal 74 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Pembentukan PPPSRS diharapkan dapat mewakili seluruh kepentingan dari pemilik dan penghuni dalam mengelola rumah susun, dengan diwakili oleh organ-organ yang berhak mewakili PPPSRS baik dalam pengadilan maupun di luar pengadilan. Pasca diundangkannya UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK), masalah pengelolaan rusun diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun yang mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun serta Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Dalam peraturan yang disebutkan di atas diketahui bahwa pembentukan PPPSRS ini wajib dilakukan oleh pemilik satuan rumah susun dan wajib difasilitasi oleh Pelaku Pembangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Kemudian, setelah terbentuknya PPPSRS, perhimpunan tersebut dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertanggung jawab untuk menyelenggarakan pengelolaan rusun, termasuk kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan area bersama, fasilitas bersama, serta tanah bersama. Pengelolaan rusun harus dilakukan oleh badan pengelola yang memiliki keberadaan hukum, kecuali untuk rusun umum sewa, rusun khusus, dan rusun negara. Saat menjalankan tugas pengelolaan, badan pengelola berhak menerima dana pengelolaan, dengan biaya pengelolaan yang dikenakan kepada pemilik dan penghuni secara adil. Besaran biaya pengelolaan dihitung berdasarkan kebutuhan nyata untuk operasional, pemeliharaan, dan perawatan.

Adapun beberapa pasal dalam Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 yang berkaitan dengan PPPSRS adalah sebagai berikut:

1. Pasal 59
Ayat 1 : Pelaku Pembangunan yang membangun Rumah Susun dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola Rumah Susun.
Ayat 2 : Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 ditetapkan **paling lama satu tahun** sejak penyerahan pertama kali Sarusun Kepada pemilik.
2. Pasal 74
Ayat 1 : Pemilik wajib membentuk PPPSRS. Artinya yang wajib membentuk PPPSRS hanyalah para pemilik, berdasarkan hak suara yang dimiliki. Dalam Rapat Umum Pembentukan PPPSRS para pemilik berhak memberikan suara dalam voting, satu nama satu suara
Ayat 2 : PPPSRS sebagaimana yang dimaksud ayat 1 beranggotakan Pemilik dan Penghuni yang mendapatkan surat kuasa dari Pemilik
Artinya:

Kuasa pemilik dalam hal penghunian terbatas, seperti dalam hal penentuan besarnya iuran untuk keamanan, kebersihan atau sosial kemasyarakatan.

3. Pasal 77

Ayat 2 : Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara.

Artinya:

apabila Sarusun telah dihuni, suara Pemilik dapat dikuasakan kepada setiap Penghuni Sarusun. Apabila Sarusun belum dihuni setiap Nama Pemilik hanya mempunyai satu hak suara walaupun pemilik bersangkutan memiliki lebih dari satu Sarusun.

Jika pihak yang terlibat dalam proyek pembangunan masih memiliki unit Sarusun yang belum terjual, secara otomatis mereka akan dianggap sebagai pemilik dengan satu hak suara. Selain itu, jika yang hadir dalam rapat adalah Direktur Perseroan, dia dapat berpartisipasi dalam memberikan hak suara dalam pemilihan pengurus PPPSRS dan dalam voting pembentukan PPPSRS. Alternatifnya, Perseroan juga dapat memberikan Surat Kuasa kepada individu lain, yang kemudian akan memiliki satu suara dalam proses voting⁷

Peran Pelaku Pembangunan terhadap Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Developer selaku Pelaku Pembangunan memiliki peran penting dalam pembentukan PPPSRS, hal ini ditunjukkan dalam Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang mewajibkan Pelaku Pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS. Fasilitas yang diberikan oleh Pelaku Pembangunan mempunyai peran yang sangat penting, karena Pelaku Pembangunan lebih memahami segala hal yang berkaitan dengan hak milik bersama yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, serta pengelolaan yang bersangkutan⁸. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mewajibkan Pelaku Pembangunan untuk memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, ketika Pelaku Pembangunan membangun suatu rusun. Pemisahan yang dilakukan oleh Pelaku Pembangunan tersebut harus memberikan kejelasan atas:

1. Batas Sarusun yang bisa digunakan secara terpisah untuk setiap Pemilik;
2. Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun;
3. Batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun;
4. Batas uraian benda bersama yang menjadi hak pemilik

Apabila Pelaku Pembangunan tidak menyegerakan pembentukan PPPSRS, akibatnya aktivitas pengelolaan di dalam penghunian mengalami hambatan. Pembinaan yang seharusnya menciptakan lingkungan yang sehat, tertib, dan aman terkendala jika pengesahan tidak segera

⁷ Sihotang, Roestamy, and Sulistiyono.

⁸ Salma Suroyya Yuniyanti, 'Regulation of Associations of Flat Owners and Tenants in Management of Flats for Legal Assurance and Justice', 15.3 (2022), 35–52 <<https://doi.org/10.2478/bjlp-2022-002003>>.

dilakukan. Tanpa pengesahan, semua peraturan yang telah ditetapkan dalam AD/ART dan ketentuan-ketentuan mengenai penghunian dalam Apartemen tidak dapat berfungsi secara optimal. Hal ini disebabkan oleh upaya pengembang untuk mengambil alih pengelolaan. Jika pengelolaan tetap berada di bawah kendali pengembang, peraturan yang diterapkan cenderung bersifat satu arah, seperti yang terjadi sebelumnya, dan dapat menimbulkan kerugian signifikan bagi para penghuni.⁹

Setelah pembangunan rumah susun selesai, pihak yang melakukan pembangunan seharusnya segera mengurus semua perizinan dan memberikan hak-hak kepada penghuni sebagai pembeli, termasuk Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) sebagai bukti kepemilikan. Hal ini memungkinkan pemilik apartemen untuk menginisiasi pembentukan Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dengan segera, yang mana pengembang juga diwajibkan memfasilitasi proses tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 75 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Pembentukan PPPSRS harus dilakukan sebelum berakhirnya masa transisi.¹⁰

Adapun yang menjadi tahapan atau proses pembentukan PPPSRS berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, yaitu:

1. Sosialisasi Kepenghunian

Sosialisasi kepenghunian wajib dilakukan oleh Pelaku Pembangunan termasuk pengelolaan rusunami, serta hak dan kewajiban penghuni dalam pembentukan PPPSRS. Sosialisasi kepenghunian dilakukan pada saat sarusun milik mulai dipasarkan kepada calon pemilik. Pelaksanaan sosialisasi kepenghunian oleh Pelaku Pembangunan dapat melibatkan organisasi sosial kemasyarakatan atau organisasi profesional. Dengan adanya sosialisasi kepenghunian dapat menjadi pengetahuan dasar bagi pemilik dan penghuni sarusun mengenai hak dan kewajibannya yang didasarkan dalam Undang-undang.

2. Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni

Dalam hal ini Pelaku Pembangunan melakukan pendataan pemilik dan/atau penghuni atas sarusun milik berdasarkan prinsip kepenghunian yang sah. Syarat keanggotaan adalah surat bukti kepemilikan sarusun milik. Pendataan penghuni harus diperbaharui sekurang-kurangnya setiap 6 (enam) bulan. Pendataan penghuni yang disusun oleh Pelaku Pembangunan dijadikan sebagai dasar penyelenggaraan musyawarah penghuni. Data kepemilikan satuan rumah susun hanya ada pada Pelaku Pembangunan selaku badan pengelola saat ini dan data tersebut hanya dapat diakses oleh badan pengelola yang berwenang, artinya pemilik dan penghuni lainnya tidak dapat mengakses data tersebut.

3. Pembentukan Panitia Musyawarah

Dalam hal ini Pelaku Pembangunan melakukan pendataan pemilik dan/atau penghuni atas sarusun milik berdasarkan prinsip kepenghunian yang sah. Syarat keanggotaan adalah surat

⁹ Ina Budhiarti, 'Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Di Bidang Pengelolaan Rumah Susun Di Bandung Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun', *Jurnal Wawasan Yuridika*, 34.1 (2016), 87 <<https://doi.org/10.25072/jwy.v34i1.110>>.

¹⁰ Stifer Bungangu, 'Tinjauan Yuridis Atas Kepemilikan Rumah Susun Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011', *Lex Privatum*, 5.3 (2017), 126-34.

bukti kepemilikan sarusun milik. Pendataan penghuni harus diperbaharui sekurang-kurangnya setiap 6 (enam) bulan. Pendataan penghuni yang disusun oleh Pelaku Pembangunan dijadikan sebagai dasar penyelenggaraan musyawarah penghuni. Data kepemilikan satuan rumah susun hanya ada pada Pelaku Pembangunan selaku badan pengelola saat ini dan data tersebut hanya dapat diakses oleh badan pengelola yang berwenang, artinya pemilik dan penghuni lainnya tidak dapat mengakses data tersebut.

4. Tugas Panitia Musyawarah

Panitia musyawarah bertugas menyelenggarakan musyawarah dan bertanggungjawab kepada Pemilik dan/atau Penghuni. Selain itu, panitia musyawarah sekurang-kurangnya harus terdiri dari Ketua, Sekretaris, dan Bendahara. Susunan panitia musyawarah dapat dilengkapi dengan seksi-seksi dan staff/anggota seksi menyesuaikan kebutuhan.

5. Kegiatan Panitia Musyawarah

Panitia musyawarah menyelenggarakan kegiatan-kegiatan untuk membahas dan menyiapkan:

- a. Materi naskah-naskah yang akan dibahas dan diputuskan dalam musyawarah;
- b. Rancangan keputusan-keputusan musyawarah;
- c. Kegiatan teknis penyelenggaraan musyawarah.

Setelah PPPSRS terbentuk, pengembang atau developer harus segera menyerahkan pengelolaan aset bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS. Hal ini karena tanggung jawab pengelolaan dalam rumah susun perlu dibagi antara masa transisi (yang dilakukan oleh developer) dan tanggung jawab pemilik yang terlibat dalam pembentukan PPPSRS. Fasilitas dan bantuan yang diberikan oleh developer untuk membantu pembentukan PPPSRS dapat berupa berbagai bentuk, sekurang-kurangnya melibatkan:

1. Persiapan untuk membentuk PPPSRS. Pelaku Pembangunan memiliki kewajiban untuk memfasilitasi dan mendukung proses pembentukan PPPSRS. Ini mencakup memberikan informasi yang diperlukan, memfasilitasi pertemuan pemilik dan penghuni untuk membahas pembentukan PPPSRS, serta menyediakan bantuan teknis dan administratif yang diperlukan;
2. Memfasilitasi ruangan untuk rapat dan perlengkapan, sekurang-kurangnya berupa meja, kursi, papan tulis/alat tulis, pengeras suara serta memberikan papan/media informasi untuk para Pemilik dan para Penghuni;
3. Memberikan data kepemilikannya dan/atau penghuniannya serta letak satuan rumah susun yang didasarkan dari hasil pendataan yang telah dilakukan oleh Pelaku Pembangunan. Pelaku Pembangunan harus menyediakan semua dokumen yang diperlukan untuk pembentukan PPPSRS. Ini termasuk menyediakan Akta Jual Beli (AJB), Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS), dan dokumen-dokumen lain yang relevan untuk menegaskan kepemilikan unit rumah susun oleh pemilik;
4. Memberikan dukungan dalam bentuk administrasi atau konsumsi. Pelaku Pembangunan dapat memberikan bantuan dan fasilitasi yang diperlukan untuk memudahkan proses pembentukan PPPSRS, termasuk menyediakan sumber daya finansial, konsultasi hukum, dan dukungan administratif.

Dalam melakukan pemberian fasilitasi sebagaimana dijelaskan di atas, pelaku pembangunan tidak diperkenankan memberikan pengarahannya atau melakukan perbuatan yang dapat mengganggu atau mempengaruhi proses dalam menentukan keputusan pada pelaksanaan pembentukan PPPSRS. Adapun biaya pelaksanaan pembentukan PPPSRS seluruhnya ditanggung kepada Pelaku Pembangunan. Setelah pembentukan PPPSRS selesai, dapat segera dilakukan pengesahan untuk menjadikan PPPSRS sebagai badan hukum sehingga dapat melakukan pengelolaan rumah susun yang menjadi lebih terjamin serta dapat meningkatkan keamanan serta kenyamanan dalam penghunian sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Dengan disahkannya PPPSRS, maka seluruh kegiatan dan tindakan sesuai dengan kewenangannya atas nama PPPSRS baik ke luar maupun ke dalam dapat berjalan dengan baik¹¹

Pada faktanya banyak pembentukan PPPSRS yang terhambat akibat adanya benturan kepentingan dari pemilik satuan rumah susun dengan pelaku pembangunan. Hal ini dikarenakan pelaku pembangunan relatif lebih mendapatkan keuntungan dengan tidak menyegerakan pembentukan PPPSRS. permasalahan rumah susun yang biasa terjadi antara lain ketidakseriusan pelaku pembangunan dalam menyediakan fasilitas, adanya indikasi upaya mengulur waktu dan kurangnya transparansi dalam proses pembentukan PPPSRS. Pembentukan PPPSRS terkesan hanya formalitas saja, hal ini diakibatkan meskipun PPPSRS telah didaftarkan dan disahkan dan namun pengelola umum yang berwenang mengelola PPPSRS biasanya merupakan bagian dari pelaku pembangunan, sehingga penguasaan terhadap PPPSRS rentan dikendalikan oleh pelaku pembangunan. Hal ini yang kemudian memberikan manfaat kepada pelaku pembangunan, karena penetapan biaya pelayanan, tagihan listrik, Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) menjadi tidak transparan dan rentan dimonopoli sehingga dapat memberatkan dan merugikan pemilik dan penghuni.¹²

Dikarenakan situasi tersebut, diperlukan usaha dari pemerintah untuk merekonstruksi regulasi terkait, baik dalam pengelolaan rumah susun maupun ancaman sanksi beserta penegakannya. Hal ini bertujuan agar pemilik dan pelaku pembangunan dapat memenuhi kewajiban mereka sesuai dengan ketentuan Undang-Undang. Selain itu, penting juga adanya niat baik dari legislator untuk memberikan dukungan dalam bentuk fasilitas terhadap pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).¹³ Diperlukan juga transparansi dalam melaksanakan pengelolaan, terutama dalam penentuan tarif service charge, tagihan listrik, Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), dan aspek lainnya. Dengan transparansi, keteraturan, serta melibatkan musyawarah dan mufakat, penentuan hal-hal terkait pengelolaan rumah susun dapat dilakukan tanpa menimbulkan kecurigaan antara pemilik, penghuni, dan pelaku pembangunan. Dengan

¹¹ Salma Suroyya Yuniyanti, 'Regulation of Associations of Flat Owners and Tenants in Management of Flats for Legal Assurance and Justice', 15.3 (2022), 35–52 <<https://doi.org/10.2478/bjlp-2022-002003>>.

¹² Aulia Rahmawati, 'Hukum Apartemen Dalam Prakteknya Di Indonesia', *Justitia et Pax*, 34.1 (2018), 15–32 <<https://doi.org/10.24002/jep.v34i1.1216>>.

¹³ Landya Maria Simatupang, Imam Koeswahyono, and Bambang Sugiri, 'Kepastian Hukum Dan Kemanfaatan Hukum Perberlakuan Undang-Undang Pasal 43 Tentang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011: Studi Empiris Pasa Perusahaan Pengembang Yang Berlokasi Di Jakarta Selatan', *Peneliti Eropa*, 8.4 (2017).

demikian, tujuan penyelenggaraan PPPSRS rumah susun dan pengelolaan rumah susun dapat tercapai dengan baik, mengedepankan prinsip kepastian hukum dan keadilan.¹⁴

IV. Penutup

Pasca diundangkannya UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK), masalah pengelolaan rusun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dengan peraturan pelaksanaannya PP No. 13/2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun yang mencabut PP No. 4/1988 tentang Rumah Susun. Susun serta Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Adapun yang menjadi landasan hukum bagi PPPSRS sebagai badan hukum yang bertujuan untuk mengelola rumah susun terdapat dalam Pasal 74 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.

Pelaku pembangunan memiliki peran penting dalam pembentukan PPPSRS, hal ini ditunjukkan dalam Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang mewajibkan pelaku pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS. Fasilitas yang diberikan oleh Pelaku Pembangunan mempunyai peran yang sangat penting, karena Pelaku Pembangunan lebih memahami segala hal yang berkaitan dengan hak milik bersama yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, serta pengelolaan yang bersangkutan. Adapun yang menjadi contoh fasilitas yang dapat diberikan oleh pelakupembangunan, sekurang-kurangnya berupa:

- a. Persiapan untuk membentuk PPPSRS;
- b. Memfasilitasi ruangan untuk rapat dan perlengkapan;
- c. Memberikan data kepemilikannya dan/atau penghuniannya serta letak satuan rumah susun yang didasarkan dari hasil pendataan yang telah dilakukan oleh pelaku pembangunan; dan
- d. Memberikan dukungan dalam bentuk administrasi atau konsumsi.

References

- Adi Saputra Arief, Dkk, 'Tingkat Kekumuhan Dan Pola Penanganan Kawasan Permukiman Murjani Bwah Di Kota Palangka Raya', *Journal of Environment and Management*, 2.1 (2020), 71–81
- Budhiarti, Ina, 'Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Di Bidang Pengelolaan Rumah Susun Di Bandung Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun', *Jurnal Wawasan Yuridika*, 34.1 (2016), 87
<<https://doi.org/10.25072/jwy.v34i1.110>>
- Bungangu, Stifer, 'Tinjauan Yuridis Atas Kepemilikan Rumah Susun Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011', *Lex Privatum*, 5.3 (2017), 126–34

¹⁴ Azisyiah Izzattisselim, 'Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Menuju Kepastian Hukum Penghuni Rumah Susun', 18.3 (2019), 347–68.

- Gunawan, Christina Herawati, and Hasni, 'Problematika Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri 553/PDT.G/2016/PN.JKT.UTR)', *Hukum Adigama*, 3.1 (2020), 46–70
- Izzatisselim, Azisyiah, 'Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Menuju Kepastian Hukum Penghuni Rumah Susun', 18.3 (2019), 347–68
- Mahmoud, Arif Rahman, Surhaningsih, and Imam Koeswahyono, 'Akibat Hukum Tidak Membentuk Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun', *Mulawarman Law Review*, 4.1 (2019), 1–15
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Edisi Revi (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2019)
- Rahmawati, Aulia, 'Hukum Apartemen Dalam Prakteknya Di Indonesia', *Justitia et Pax*, 34.1 (2018), 15–32 <<https://doi.org/10.24002/jep.v34i1.1216>>
- Sihotang, Sudiman, Martin Roestamy, and Adi Sulistiyono, 'Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Dan Pemilik Satuan Rumah Susun Dalam Pengelolaan Rumah Susun', *De'Rechtsstaat*, 7.1 (2021), 81–90 <<https://doi.org/10.30997/jhd.v7i1.4164>>
- Simatupang, Landya Maria, Imam Koeswahyono, and Bambang Sugiri, 'Kepastian Hukum Dan Kemanfaatan Hukum Perberlakuan Undang-Undang Pasal 43 Tentang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011: Studi Empiris Pasa Perusahaan Pengembang Yang Berlokasi Di Jakarta Selatan', *Peneliti Eropa*, 8.4 (2017)
- Yuniyanti, Salma Suroyya, 'Regulation of Associations of Flat Owners and Tenants in Management of Flatsfor Legal Assurance and Justice', 15.3 (2022), 35–52 <<https://doi.org/10.2478/bjlp-2022-002003>>
- Zachman, Nuraini, 'Rumah Susun Komersial Yang Komprehensif Dengan Prinsip Pengelolaan Yang Ideal Yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun', *Legalitas: Jurnal Hukum*, 12.1 (2020), 137 <<https://doi.org/10.33087/legalitas.v12i1.198>>