

Perlindungan Kepastian Hukum Bagi Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun Dalam Pengelolaan Rumah Susun di Jakarta

Liana Tanudjaja Tarsis

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta
Jl. Sunter Permai Raya , Tanjung Priok DKI Jakarta 14350, Indonesia
e-mail : lianatanudjaja15@gmail.com

Abstrak. Rumah susun adalah bangunan bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan dan terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan satuan yang masing masing dapat dimiliki dan di gunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang di atur dalam Undang- Undang No. 20 tahun 2011 Pasal 1. Dalam Pasal 75 ayat 1 Undang-Undang Rumah Susun Pelaku pembangunan atau developer hanya diberikan waktu pengelolaan rumah susun sampai dengan masa transisi, kenyataan yang ada adalah pelaku pembangunan sampai masa transisi itu berakhir masih juga mengelolanya. Pelaku pembangunan selama masa transisi adalah bekerja sama dan memberikan legalitas sepenuhnya kepada P3SRS untuk membuat hunian sarusun ini lebih nyaman dan baik sehingga adanya perlindungan bagi pemilik dan penghuni satuan rumah susun. Tetapi yang terjadi , pelaku pembangunan selalu intervensi yang berlebihan sehingga membuat posisi P3SRS ini tidak diakui keberadaaan , sehingga membuat pemilik dan penghuni yang sering di rugikan karena adanya dua legalitas yang mana harus dipatuhi. Maka perlunya ketegasan perlindungan hukum untuk Pemilik/Penghuni mendapatkan hunian yang nyaman dan aman.

Kata Kunci : Rumah susun, Penghuni , Pemilik, P3SRS , Perlindungan Hukum

Abstract. Flats are multi-storey buildings that are built in an environment and are divided into functionally structured parts in a horizontal and vertical direction, which are units, each of which can be owned and used separately, especially for housing equipped with shared parts, common objects and common land regulated in Law no. 20 of 2011 Article 1. In Article 75 paragraph 1 of the Flats Law Development actors or developers are only given time to manage flats until the transition period, the reality is that construction actors until the transition period ends are still managing them. The development actors during the transition period are to work together and provide full legality to P3SRS to make these condominium units more comfortable and better so that there is protection for the owners and occupants of the apartment units. However, what happens is that development actors always intervene excessively so that the P3SRS's position is not recognized, thus making owners and residents who are often disadvantaged because of two legalities which must be obeyed. So the need for firm legal protection for Owners / Tenants to get comfortable and safe housing.

Keywords: Flats, Occupants, Owners, P3SRS, Legal Protection

PENDAHULUAN

Setiap orang memiliki hak untuk bertempat tinggal. Tercermin dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”

Manusia dengan kodratnya sebagai makhluk sosial memiliki berbagai kebutuhan. Rumah merupakan suatu kebutuhan mutlak yang tidak dapat dikesampingkan sebagai anggota dari masyarakat. Selain memiliki fungsi sebagai tempat tinggal, rumah juga berfungsi sebagai aktualisasi diri seseorang dalam kehidupan bermasyarakat, rumah menjadi identitas diri bagi setiap orang, dan dalam membina sebuah keluarga. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)¹, hunian berarti tempat tinggal atau kediaman yang dihuni oleh masyarakat yang mengharapkan perumahan yang nyaman dan aman sebagai kawasan hunian mereka. Kebutuhan tempat tinggal pun akan segera meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah populasi manusia. Indonesia merupakan salah satu negara dengan jumlah penduduk terbanyak dan berada pada posisi ke-4 populasi penduduk tertinggi di seluruh dunia setelah Tiongkok, India, dan Amerika Serikat. Data Worldometers, saat ini Indonesia memiliki jumlah penduduk sebanyak 269 juta jiwa atau 3,49% dari total populasi dunia, kemudian Tiongkok sebanyak 1,42 miliar jiwa, India sebanyak 1,37 miliar jiwa, dan Amerika Serikat sebanyak 328 juta jiwa.²

¹ <http://kbbi.web.id/huni>

² <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/04/29/jumlah-penduduk-indonesia-269-juta-jiwa-terbesar-keempat-dunia>, diakses pada tanggal 02/08/2022 jam 11.56 WIB

Badan Pusat Statistik (BPS) juga telah memproyeksikan kepadatan penduduk Indonesia pada tahun 2020 sebesar 271 juta jiwa dan sampaitahun 2035 akan terus mengalami peningkatan.³ Kepadatan penduduk di setiap wilayah Indonesia tentu berbeda-beda. Hal ini dipengaruhi oleh beberapa faktor, di antaranya kelahiran, ekonomi, iklim dan kondisi alam, sosial, bencana alam, krisis keamanan, keyakinan atau agama, adat atau budaya, kebijakan instansi serta momen tertentu.⁴

Kebutuhan perumahan di Indonesia menurut Badan Pusat Statistik (BPS) dalam 20 tahun ke depan ditambah dengan *backlog*.⁵ yang sekarang akan mencapai 31 juta unit. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau.⁶ Manusia berupaya mengembangkan desain dan struktur rumah sebagai konsekuensi dari globalisasi, urbanisasi, ekonomi, demografi, perkembangan teknologi, dan faktor sosial lainnya, serta dengan semakin bertambahnya penduduk sedangkan lahan yang tersedia sangat terbatas, diperlukan adanya pembangunan dalam bidang perumahan. Berbagai faktor budaya juga turut mempengaruhi bentuk hunian yang semula identik dengan tanah, maka pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air. Hal itu dapat dilihat dari masih banyaknya masyarakat yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khususnya di perkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya bisa dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman.⁷

Pemerintah menganggap perlu mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dalam satuan satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega.

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun 2011 tentang Rumah Susun (UURS), mewajibkan apabila satuan rumah susun sudah memiliki penghuni atau telah dihuni diwajibkan untuk membentuk perhimpunan penghuni rumah susun. Kewajiban tersebut wajib dilaksanakan oleh penghuni dan oleh penyelenggara pembangunan, yang artinya setiap pembangunan satuan rumah susun wajib membentuk Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (P3SRS) yang berbadan hukum. Pembentukan P3SRS harus difasilitasi oleh pelaku pembangunan/pelaku usaha berdasarkan UU No. 20 Tahun 2011, tetapi kenyataan yang terjadi masih adanya intervensi atau campur tangan dari pelaku pembangunan yang dimana seharusnya bisa bekerja sama dan memfasilitasorkan sehingga tidak terjadinya tumpang tindih peraturan yang ada. Salah satu perikatan yang bersumber pada undang-undang ini adalah pembentukan PPPSRS. Undang-undang mewajibkan kepada konsumen dalam hal ini penghuni satuann rumah susun untuk membentuk P3SRS tetapi juga mewajibkan pelaku pembangunan/pelaku usaha untuk mengelola memfasilitasi pembentukannya. Pelaku pembangunan/pelaku usaha hanya diberikan waktu pengelolaan rumah susun sampai masa transisi, kenyataan yang ada adalah pelaku usaha/pelaku pembangunan sampai masa transisi itu berakhir masih juga mengelolanya.

UURS mewajibkan pelaku pembangunan untuk memisahkan Rusun atas satuan Rusun, 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 <https://www.bps.go.id/statictable/2014/02/18/1274/proyeksi-penduduk-menurut-provinsi2010---2035.html>, diakses pada tanggal 02/08/2022 jam 12.00WIB

⁴ <https://ilmugeografi.com/ilmu-sosial/faktor-penyebab-kepadatan-penduduk>, diakses pada tanggal 02/08/2022 jam 12.11 WIB

⁵ Dalam dunia properti, istilah '*backlog*' dapat diartikan sebagai kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat, sebagaimana dikutip dari <https://ppdpp.id/konsepbacklog/#:~:text=Backlog%20Rumah%20adalah%20salah%20satu,jumlah%20kebutuhan%20rumah%20di%20Indonesia>

⁶ Andi Hamzah. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta, 1990, hlm. 27

⁷ Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

3. Batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap Sarusun.
4. Batas uraian benda bersama yang menjadi hak sesama pemilik

Terkait dengan perlindungan konsumen, maka harus diperhatikan juga UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen (UUPK). Perlindungan konsumen ialah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen⁸.

Pada kenyataannya, banyak Rusun yang masih dikelola oleh P3SRS dimana pengembang tidak sejalan dengan kepentingan penghuni. Intervensi pengembang dan P3SRS sehingga membuat peraturan yang tidak pasti semisal untuk pembayaran listrik, air, parkir menjadi tagihan berganda membuat penghuni bingung pihak yang mana padahal listrik dan air serta parkir salah satu kebutuhan yang pokok dalam rumah tangga maka di sini lah letak tidak ada kepastian hukum untuk penghuni / pemilik. Hal ini juga bisa menjadi salah satu pendapatan bagi pengembang. Selaku P3SRS sementara, mereka berhak dan bahkan wajib untuk mengelola Rusun dengan kebijakan yang mereka tentukan sendiri. Tidak semua penghuni keberatan dengan kebijakan yang ada, sepanjang terdapat kejelasan mengenai kebijakan tersebut, namun, kebijakan ini seringkali satu arah dan tanpa komunikasi yang baik dan benar. Hal ini berakibat pada konflik yang sering terjadi.

Banyak penghuni dan pemilik yang kurang peduli dan mengerti dengan P3SRS ini. Berbagai alasan pun menjadi dasarnya, mulai dari tidak ada waktu, sibuk kerja, sampai kurangnya publikasi. Kebanyakan penghuni kurang paham akan pentingnya P3SRS. Namun mereka baru akan peduli jika ada kebijakan yang dirasa tidak cocok dan merugikan. Adanya permasalahan yang timbul akibat dari ketidak tahuan / ketidakpedulian itu sehingga adanya timbul dualisme kepemimpinan yang merugikan penghuni/ pemilik sehingga keberadaan P3SRS menjadi ada dan tiada sehingga menimbulkan kerugian dalam hal Iuran Pengelolaan Listrik, Air dan Lingkungan yang semuanya membuat ketidak nyamanan dalam melepaskan kelelahan dalam bekerja, sehingga fungsi rumah menjadi tidak aman dan lestari lagi. Berdasarkan latar belakang di atas, Bagaimana jika dalam dalam hal pengelolaan ini adanya intervensi developer / pengembang terhadap pembentukan P3SRS dan perlindungan hukum bagi penghuni satuan rumah susun di tinjau dari Undang Undang Rumah Susun ?

METODE

Metode pendekatan yang digunakan Penulis dalam melakukan penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan penelitian hukum yang dilakukan secara teoritis, dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dan mengadakan penelusuran yang berpedoman terhadap dan buku-buku atau literatur literatur hukum, serta peraturan-peraturan tertulis yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini⁹. Metode pendekatan secara yuridis normatif dimaksudkan untuk menganalisis secara mendalam tentang peraturan-peraturan hukum positif yang bersangkutan.

Metode penelitian pada dasarnya merupakan rangkaian prosedur tahapan atau cara sistematis yang digunakan untuk mencari kebenaran dalam suatu karya ilmiah, sehingga dapat menghasilkan sebuah penelitian yang berkualitas yaitu penelitian yang memenuhi syarat penelitian. Metode mengandung aspek-aspek antara lain tahapan-tahapan kegiatan yang dilakukan, bahan dan alat serta cara yang digunakan untuk mengumpulkan data, mengolah, dan menganalisa untuk memperoleh jawaban atas pertanyaan penelitian¹⁰.

Jenis penelitian hukum pada Jurnal ini adalah Penelitian Kualitatif, yaitu metode penelitian yang dimaksudkan untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, berkaitan dengan perilaku, persepsi, pendapat, atau tindakan subjek yang diteliti yang tidak dapat diukur dengan angka, dengan menggunakan metode penelitian hukum yang bersifat normatif, yaitu suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, dan doktrin hukum guna menjawab permasalahan hukum yang dihadapi yang berkaitan dengan prinsip dan norma hukum rumah susun dan PPPSRS. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mengkaji literatur dan bahan-bahan kepustakaan, seperti peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan jurnal hukum, khususnya di bidang rumah susun, tanah, dan PPPSRS, sehingga dapat membuat suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas rumusan masalah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Di dalam Pasal 74 ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 disebutkan bahwa PPPSRS wajib berbentuk badan hukum. PPPSRS dibentuk dengan harapan bahwa PPPSRS dapat mewakili seluruh kepentingan dari beberapa Pemilik dan Penghuni yang tidak saling mengenal namun mempunyai satu kepentingan yang sama

⁸ Pasal 1 angka 1 UUPK UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta: 2001, hlm. 13-14.

¹⁰ Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1990, hlm. 10.

dalam mengelola rumah susun, dengan diwakili oleh organ-organ yang berhak mewakili PPPSRS baik dalam pengadilan, maupun di luar pengadilan. Status badan hukum PPPSRS adalah Perhimpunan. Perhimpunan adalah badan hukum yang terdapat dalam Pasal 1653 KUHPerdata dan Pasal 1654 KUHPerdata, bahwa perhimpunan adalah perkumpulan, baik perkumpulan itu diadakan atau diakui oleh kekuasaan umum, maupun perkumpulan itu diterima sebagai yang diperbolehkan atau telah didirikan untuk suatu maksud yang tidak bertentangan dengan undang-undang atau kesusilaan, serta semua perkumpulan yang sah adalah seperti halnya dengan orang-orang yang melakukan tindakan-tindakan perdata, dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan umum, dalam mana kekuasaan itu telah diubah, dibatasi atau ditundukkan pada acara-acara tertentu

Pengembang (developer) adalah pelaku usaha yang diartikan sebagai perusahaan yang bergerak dalam bidang pengadaan perumahan. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 bahwa pengembang menginginkan apartemen atau rusun yang dibangunnya bisa terus terjaga dan terkelola dengan baik. Jika pengelolaannya tidak baik, maka nama pengembang yang akan tercoreng dan sulit untuk membangun atau menjual produk apartemen di masa yang akan datang.

Pembentukan P3SRS dalam mengelola Rusun mendapat reaksi sebagai berikut:

- a) Developer merasa mereka memiliki turut memiliki kepemilikan atas unit-unit kondominium hotel yang jumlahnya cukup besar, sehingga mereka dapat melakukan penundaan dalam pembentukan perhimpunan penghuni.
- b) Melakukan monopoli suara pada perhimpunan penghuni oleh developer yang berusaha menguasai seluruh hak suara perhimpunan penghuni juga perlu diawasi oleh Pemerintah. Upaya memonopoli suara tersebut umumnya dilakukan developer karena developer menyadari bahwa pengelolaan Rusun mendatangkan keuntungan yang besar.
- c) Tidak segera memfasilitasi terbentuknya P3SRS tetapi memanfaatkan celah peraturan dengan menyebutkan, P3SRS baru bisa dibentuk jika penghuni apartemen sudah mencapai minimal 5 tower. Namun yang dibangun hanya 4 tower ternyata satu towernya diperuntukan untuk ruko atau kantor sehingga fungsinya tidak tercapai.
- d) Menghambat pembentukan P3SRS. Developer menghambat pembentukan P3SRS dengan beberapa alasan diantaranya adalah ingin menaikkan Iuran Perawatan Lingkungan (IPL) yang besarnya tanpa didiskusikan dengan penghuni.
- e) Peran strategis P3SRS tampaknya membuat banyak pengembang apartemen berupaya mengendalikan pembentukan badan tersebut seperti mengulur-ulur waktu pembentukan P3SRS
- f) Membentuk P3SRS sepihak tanpa sepengetahuan warga. Mereka melakukan itu dengan memanfaatkan hak suara yang didasarkan kepada jumlah unit yang dimiliki dan surat kuasa yang diberikan kepada pengembang.
- g) Memunculkan dua versi P3SRS disebabkan oleh kerancuan pemahaman terhadap Pasal 74 dan 75 dalam Undang-Undang Rusun. Pasal 74 menyatakan, pemilik dan penghuni wajib membentuk P3SRS sedangkan Pasal 75 memerintahkan pengembang memfasilitasi pembentukan P3SRS. Akibatnya, kedua pihak merasa yang paling berhak membentuk P3SRS. Pemilik dan penghuni yang wajib membentuk P3SRS sementara pengembang menganggap pengembang yang harus memfasilitasi pembentukannya.
- h) Pengembang kali ini juga tak bisa berleha-leha dalam memfasilitasi pembentukan P3SRS dengan dalih semua unit belum terjual atau bahkan tidak akan menjual semua unitnya.

Berdasarkan Asosiasi Penghuni Rusun Seluruh Indonesia (APERSSI), terdapat 7 pokok permasalahan yang selama ini terjadi antara pemilik Rusun dan developer.

1. Serah terima unit apartemen/Rusun tidak disertai kelengkapan dokumen seperti tata tertib hunian, salinan IMB, Sertifikat Laik Fungsi (SLF), pertelaan, sertifikatt hak milik Sarusun (Sarusun) atau sertifikat kepemilikan bangunan gedung; dan akta jual beli.
2. Status tanah tidak disampaikan pada para pemilik/penghuni, belum ada kejelasan status tanah bersama.
3. Penetapan iuran pengelolaan lingkungan (IPL), pengelolaan dana, dan pemberian sanksi kepada pemilik oleh pengembang, tidak transparan dalam pengelolaan Rusun.
4. Campur tangan pelaku pembangunann dalam pembentukan P3SRS, penunjukan pengurus dan pengawas P3SRS, dan penunjukann pengelola.
5. Adanya PPJB Sarusun tidak dilaksanakan di hadapan notaris dan PPJB telah lunas dibayar namun pengembang belum mau membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT.
6. Tidak transparan dalam penetapan besarann dana endapan (sinking fund) dan penggunaannya.
7. administrasi keuangan yang tidak transparan.

Dalam mencapai penyelenggaraan Rusun maka perlu koordinasi P3SRS bersama developer, pemilik unit dan billing manajemen dalam pengelolaan Rusun. Sehingga, P3SRS dibentuk dengan harapan bahwa P3SRS dapat mewakili seluruh kepentingan dari beberapa Pemilik dan Penghuni yang tidak saling mengenal namun mempunyai

satu kepentingan yang sama dalam mengelola Rusun, dengan diwakili oleh organ-organ yang berhak mewakili P3SRS baik dalam pengadilan, maupun di luar pengadilan.

Pembangunan rumah susun yang telah dilaksanakan, maka dapat dilaksanakan ditandai dengan adanya sertifikat laik fungsi dan sertifikat hak milik satuan rumah susun dan sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun. Rumah susun komersial penguasaannya dapat dimiliki dengan jual beli atau sewa. Penguasaan baik rumah susun harus dilakukan dengan pembuatan akta-akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang baik itu Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perjanjian yang dibuat juga harus didaftarkan pada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Pasal 74 (1) yang memberikan kewajiban untuk mendirikan P3SRS yang telah berbadan hukum.

Pembentukan P3SRS ini difasilitasi oleh pelaku pembangunan/pelaku usaha. Sebelum terbentuknya P3SRS oleh UU No 20 Tahun 2011 pelaku pembangunan/pelaku usaha wajib mengelola rumah susun sebagai masa transisi. Masa transisi tersebut hanya berlaku sampai satu tahun sejak penyerahan pertamakali satuan rumah susun kepada pemilik. Pembentukan satuan rumah susun secara definitif belum juga terlaksanakan. Hal ini bukan berarti tanpa usaha tetapi terkendala dengan beberapa faktor. Dengan di undangkannya UU No 20 Tahun 2011 seharusnya telah terhitung dalam jangka satu tahun telah terbentuk P3SRS yang definitif. Kendala pembentukan P3SRS tersebut ternyata terdapat beberapa kendala diantaranya belum terbentuknya peraturan pelaksana dari UU No. 20 Tahun 2011. Diantaranya peraturan berbentuk Peraturan Pemerintah (PP), PP yang ada sekarang ini adalah PP yang masih didasarkan peraturan yang lama yaitu UU No. 16 Tahun 1985.

Konsumen pada rumah susun adalah masyarakat yang membeli barang berupa sarutan rumah susun yang beli pada pelaku pembangunan/pelaku usaha dan juga penghuni. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik. pembentukan UUPK adalah:

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
6. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang, menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Pada konsumen rumah susun salah satu hak yang terdapat di UUPK tidak didapatkannya yaitu hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Pembentukan P3SRS berdasarkan Undang-undang No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Pembentukan P3SRS ini sebagai salah satu perlindungan bagi penghuni dan pemilik satuan rumah susun. Tetapi tentu saja pembentukannya harus sesuai dengan undang-undang yaitu harus definitif (berbadan hukum).

Beberapa pasal berkaitan dengan P3SRS adalah:

Pasal 59

- Ayat 1 : Pelaku pembangunan yang membangun Rumah Susun dalam masa transisi sebelum terbentuknya P3SRS 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.

Pasal 74

- Ayat 1 : Pemilik wajib membentuk PPPSRS. Artinya yang wajib membentuk P3SRS hanyalah para pemilik, berdasarkan hak suara yang dimiliki. Dalam Rapat Umum Pembentukan P3SRS para pemilik berhak memberikan suara dalam voting, satu nama satu suara.
- Ayat 2 : P3SRS sebagaimana yang dimaksud ayat 1 beranggotakan Pemilih dan Penghuni yang mendapatkan surat kuasa dari Pemilik. Penjelasan: Kuasa Pemilik kepada Penghuni terbatas pada Hal Penghunian. Misalnya dalam hal penentuann besarnya iuran untuk keamanan, kebersihann atau sosial kemasyarakatan.

Pasal 77

- (2) Dalam hal P3SRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara Penjelasan Ayat 2 yang dimaksud dengan setiap anggota memberikan satu suara adalah 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 mempunyai lebih dari satu Sarusun.

Apabila pelaku pembangunan masih mempunyai unit Sarusun yang belum terjual maka secara otomatis berlaku sebagai pemilik dengan satu hak suara. Dia juga bisa memberikan hak suara dalam voting pembentukan P3SRS dan pemilihan pengurus PPPSRS, apabila yang datang ikut rapat adalah Direktur Perseroan. Bisa juga Perseroan memberikan Surat Kuasa Kepada orang lain, dan ia akan memiliki satu suara dalam voting.

Hukum yang dipaparkan diatas, para Pemilik telah cukup memiliki senjata Hukum untuk membentuk P3SRS dan memilih Pengurus P3SRS diantara para pemilik. Sehingga inilah satu-satunya pembentukan P3SRS yang sah menurut Hukum. Direktur Perseroan pelaku pembangunan berhak memilih dengan satu suara dan berhak dipilih sebagai Pengurus P3SRS apabila dia menghuni Sarusun itu. Tetapi karyawan lainnya, dia hanya bisa hadir sebagai Pemegang kuasa bila ia juga menghuni, tetapi tidak memiliki hak suara dalam voting pembentukan P3SRS maupun pemilihan pengurus PPPSRS. Tetapi apabila tidak menghuni sama sekali berarti tidak punya hak suara sebagai pemilik ataupun sebagai Pemegang Surat kuasa. Yang punya hak memilih dan dipilih hanyalah Pemilik yang menghuni.

Sangat jelas bahwa pelaku pembangunan, walaupun didukung seluruh karyawannya secara Hukum tidak berhak membentuk P3SRS atau menguasai kursi Pengurus PPPSRS. Bagaimana mungkin, hanya memiliki satu hak suara dalam voting Pembentukan P3SRS atau pemilihan Pengurus PPPSRS. Kenyataannya sampai sekarang pelaku pembangunan membentuk P3SRS dan menempatkan karyawannya sebagai Pengurus. Hal ini merupakan pelanggaran Hukum yang telah dijelaskan diatas. Juga P3SRS cacat Hukum yang telah dibentuk itu telah berserikat didalam PPPSRS. Pentingnya pembentukan P3SRS ini sehingga perlu di dorong pembentukannya sehingga wajar bila UU No. 20 Tahun 2011 memberikan pernyataan agar pelaku pembangunan/pelaku usaha memberikan fasilitas untuk pembentukan PPPSRS.

Belum terbentuknya P3SRS disebabkan beberapa kendala yang telah sehingga proses pembentukan juga belum terlaksanakan. Hal ini dapat dilihat proses atau tahapan pembentukan PPSRS pada Pasal 4, yaitu:

1. Sosialisasi kepenghunian

Sosialisasi kepenghunian wajib dilakukan oleh pelaku pembangunan termasuk pengelolaan rusunami, serta hak dan kewajiban penghuni dalam pembentukan PPSRS. Sosialisasi kepenghunian dilakukan pada saat sarusun milik mulai dipasarkan kepada calon pemilik. Pelaksanaan sosialisasi kepenghunian oleh pelaku pembangunan bisa melibatkan organisasi sosial kemasyarakatan atau organisasi profesional. MIM belum melaksanakan sekalipun mengenai sosialisasi ini sehingga wajar jika para penghuni dan pemilik belum juga mengetahui kewajiban serta hak-haknya yang didasarkan pada undang-undang

2. Pendataan pemilik dan/atau penghuni

Pendapatan penghuni atas sarusun milik dilakukan oleh pelaku pembangunann sesuai prinsip kepenghunian yang sah. Syarat keanggotaan adalah surat tanda bukti kepemilikan saurusun milik. Pendataan penghuni harus diperbaharui sekurang-kurangnya tiap 6 (enam) bulan. Pendataan penghuni disusun oleh pelaku pembangunan dijadikan sebagai dasar penyelenggaraan musyawarah penghuni. Data kepemilikan satuan rumah susun hanya ada pada badan pengelola saat ini dan data tersebut tidak dapat diakses oleh pemilik dan penghuni lainnya.

3. Pembentukan panitia musyawarah

Pelaku pembangunan memfasilitasii penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah dan diselenggarakan maksimal 1 (satu) tahun sejak penyerahaan sarusun milik yang pertama. Biaya penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah yang pertama kali dibebankan kepada pelaku pembangunan.

4. Tugas panitia musyawarah

Panitia musyawarah bertugas menyelenggarakan musyawarah dan bertanggung jawab kepada pemilik dan/atau penghuni dan panitia musyawarah sekurangkurangnya harus terdiri dari ketua, sekretaris, dan bendahara. Susunan panitia musyawarah dapt dilengkapi dengan seksi seksi dan staff/anggota seksi sesuai kebutuhan.

5. Kegiatan panitia musyawarah

Panitia musyawarah menyelenggarakan kegiatankegiatan 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.

Dari uraian di atas jelas pemilik dan penghuni sama sekali tidak mampu untuk membentuk P3SRS karena keterbatasan dan ketidaktahuan akan hukum yang berlaku. Pemilik dan penghuni perlu melakukan perjuangan lebih untuk melindungi hak mereka atas kepemilikan satuan rumah susun. Pemilik dan/atau penghuni satuan rumah susun mempunyai hak dan kewajiban yang diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Selain hak yang diatur dalam pasal di atas, penghuni yang juga merupakan anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun juga mempunyai hak suara. Penghuni dapat menggunakan hak suara ini dalam kegiatan rapat umum anggota perhimpunan penghuni. Hak suara ini terbagi dalam dalam tiga (3) kategori, yaitu:

1. Hak Suara Penghunian
2. Hak Suara Pengelolaan
3. Hak Suara Pemilikan

SIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat ditarik kesimpulan antara lain:

1. Seperti yang sudah dijelaskan dan diatur di Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 jo Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988, bahwa tujuan utama dibentuknya PPPSRS adalah untuk melakukan tindakan hukum yang diperlukan untuk kepentingan Pemilik dan Penghuni satuan rumah susun, maka sudah kewajiban dari PPPSRS untuk memantau dan mengurus segala bentuk pengurusan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berikut pengurusan perpanjangan sertifikat dan pembaharuan sertifikatnya sesuai dengan jenis tanah dimana rumah susun itu dibangun. Tetapi Perlindungan bagi pemilik dan penghuni satuan rumah susun mampu melindungi P3SRS namun belum maksimal hal ini disebabkan adanya pihak pengembang masih belum rela melepaskan pengelolaan rumah susun. Untuk itu pemilik dan penghuni perlu melakukan perjuangan lebih untuk melindungi hak mereka atas kepemilikan satuan rumah susun.
2. Perlunya edukasi dan bimbingan yang menjelaskan bahwa Pengembang seharusnya memfasilitasi P3SRS dengan itikad baik untuk terbentuk dengan mensosialisasikan kepada Pemilik dan Penghuni Rusun tentang tanggung jawab dan keberadaan P3SRS yang di tujukan dari warga dan untuk warga, sehingga hunian menjadi asri dan nyaman dan bukan untuk keuntungan pengembang melainkan untuk warga atau penghuni yang tinggal di rumah susun.
3. Kurangnya kejelasan dan ketegasan dalam peraturan dalam pengaturan P3SRS sehingga mengakibatkan adanya tindakan pengembang terus ikut mengelolanya dan membawa dampak merugikan bagi Pemilik dan Penghuni.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Andi Hamzah. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta, 1990,
- Arie. S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya* (edisi revisi), Badan Penerbit FHUI, Jakarta, 2007
- Bachtiar, *Pengantar Teori Hukum, Multi Karya Ilmu*, Bandung, 1983
- Boedi Harsono, *Berbagi Masalah Hukum Bersangkutan dengan Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun*, *Majalah Hukum dan Pembangunan* Desember 1986
- Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang, 2004
- Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing, dihubungkan dengan Hukum Pertanahan*, Alumni, Bandung, 2011
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*
- Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1990
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- Undang-Undang Nomor. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen