

**TANGGUNG JAWAB PELAKU PEMBANGUNAN MEMFASILITASI
PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SARUSUN
(PPPSRS)**

(Studi Pelaksanaan Pasal 75 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang
Rumah Susun di Apartemen Soekarno Hatta Malang)

ARTIKEL ILMIAH

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Syarat-Syarat Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

Oleh:

NURZULMA MARDIANA

NIM. 1050101017111106



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG**

2014

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : TANGGUNG JAWAB PELAKU PEMBANGUNAN MEMFASILITASI PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SARUSUN (PPSRS) (Studi Pelaksanaan Pasal 75 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun di Apartemen Soekarno Hatta Malang)

Identitas Penulis:

- a. Nama : Nurzulma Mardiana
- b. NIM : 105010107111106
- c. Konsentrasi : Hukum Agraria

Jangka Waktu Penelitian : 4 bulan

Disetujui pada tanggal : 6 Februari 2014

Pembimbing Utama



Imam Kuswahyono, S.H.,M.H

NIP. 19571021 198601 1 002

Pembimbing Pendamping



Djumikasih, S.H.,M.H

NIP. 19721130 199802 2 001

Mengetahui,
Ketua Bagian
Hukum Perdata



Siti Hamidah, S.H.,M.H

NIP. 19660622 199002 2 001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademis Universitas Brawijaya, penulis yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nurzulma Mardiana
NIM : 105010107111106
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas/Konsentrasi : Hukum/Hukum Perdata (Hukum Agraria)

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Brawijaya, **Hak Bebas royalty Nonseksekusi (*Non exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah yang berjudul:

**TANGGUNG JAWAB PELAKU PEMBANGUNAN MEMFASILITASI
PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SARUSUN
(PPPSRS)** (Studi Pelaksanaan Pasal 75 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun di Apartemen Soekarno Hatta Malang)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan **Hak Bebas Royalti Nonseksekusi** ini Universitas Brawijaya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir penulis tanpa meminta jin dari penulis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Malang
Pada tanggal : 29 Januari 2014

Yang menyatakan



(Nurzulma Mardiana)

**TANGGUNG JAWAB PELAKU PEMBANGUNAN MEMFASILITASI
PEMBENTUKAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SARUSUN
(PPPSRS) (Studi Pelaksanaan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun
2011 tentang Rumah Susun di Apartemen Soekarno Hatta Malang)**

Nurzulma Mardiana, Imam Kuswahyono, S.H,M.H, Djumikasih, S.H,M.H

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Emai: nurzulmam@yahoo.com

Abstrak

Dalam penelitian ini memfokuskan pada pembahasan tentang pelaksanaan tanggung jawab pelaku pembangunan memfasilitasi pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun (PPPSRS) berdasarkan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun sebelum masa transisi berakhir di Apartemen Soekarno Hatta Malang, yang kemudian dilanjutkan pengelolaan hak bersama Apartemen Soekarno Hatta Malang oleh pelaku pembangunan selama masa transisi dan belum terbentuknya PPPSRS. Pengelolaan hak bersama harus dilakukan dengan baik, karena merupakan hak yang dapat dipergunakan bersama-sama dengan pemilik dan/atau penghuni lainnya dalam rumah susun. Sehingga perlu dibentuk suatu lembaga hukum untuk melakukan pengelolaan hak bersama tersebut dengan beranggotakan pemilk dan/atau penghuni sarusun, berupa PPPSRS. Pembentukan PPPSRS harus diorganisir dengan baik, yaitu dengan bantuan pelaku pembangunan rumah umah susun tersebut dengan memfasilitasi pembentukannya.

Kata Kunci: Rumah Susun, Pembentukan PPSRS, Pengelolaan, Hak Bersama.

In these research focuse or discusses the Responsibility of Building Owner to Facilitate the Establishment of Association of Owner and Occupants of Flats/PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SARUSUN (PPPSRS) (The Implementation of Article 75, paragraph (1) of Act No. 20 of 2011 About Strata Title in Soekarno-Hatta Apartment Malang) before the transitional period expires in the apartment Soekarno Hatta Malang, who then continued by the management of the apartment shared by the developer of Apartemen Soekarno Hatta development during the transition period and the formation of the PPPSRS yet. Management of collective rights to do properly, sincit is a right that can be used together with the owner and/or other residents in the flats. So the need to set up an agency law to conduct the joint rights of employee administration, consist of owner and/or ccupants of flats, and organized into PPPSRS. The formation of PPPSRS should be organized well, through the owner's help by facilitating the formation.

Keywords: Strata title/flats, the development of PPPSRS, Management, Collective Right.

A. Pendahuluan

Adanya Rumah Susun/Apartemen bukanlah fenomena baru di Indonesia, terutama di kota-kota besar. Hal ini dikarenakan semakin sempitnya lahan untuk dibuat sebagai rumah atau pemukiman yang merupakan kebutuhan dasar bagi manusia. Apartemen saat ini sudah menjadi salah satu alternatif tempat tinggal.¹

Kota Malang adalah sebuah kota di Provinsi Jawa Timur Indonesia. Kota ini berada di dataran tinggi cukup sejuk terletak pada 90 km sebelah selatan kota Surabaya dan wilayahnya dikelilingi oleh Kabupaten Malang. Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur dan dikenal dengan julukan kota pelajar.² Berdasarkan grafik pengunjung di kota Malang, kota Malang merupakan kota yang mulai berkembang dengan penduduknya yang terus meningkat.³ Penyelenggaraan pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan dengan jumlah penduduknya yang terus meningkat, seperti di wilayah kota Malang ini. Maka dengan pembangunan rumah susun ini diharapkan dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat Ruang Terbuka Hijau (RTH) kota yang lebih leluasa dan merupakan salah satu cara untuk dapat digunakan sebagai upaya peremajaan kota bagi daerah kumuh.

Saat ini keberadaan rumah susun di Indonesia telah memiliki aturan hukum tersendiri, sehingga aturan tersebut digunakan sebagai suatu dasar yang harus ditaati bagi setiap warga negara Indonesia maupun warga negara asing yang berada di Indonesia. Pengaturan tersebut terdapat dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun disingkat menjadi UURS. Untuk peraturan pelaksanaannya masih menggunakan peraturan pelaksanaan yang lama, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, sepanjang hal tersebut tidak bertentangan dengan UURS (vide Pasal 118 UURS).⁴

¹Ayu Dyah Utami Putri, **Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Pada Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan)**, Tesis tidak diterbitkan, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2010, hlm 2.

²Inokofu, 2008, **Profil Kota Malang** (*online*), <http://profilkotaMalang.blogspot.com/>, (diakses 19 Oktober 2013)

³Diesty, 2013, **Analisis Properti di Kota Malang, Jawa Timur** (*online*), <https://blog.urbanindo.com/2013/08/analisis-properti-di-kota-Malang-jawa-timur/>, (diakses 19 Oktober 2013)

⁴J. Andy Hartanto, **Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dan Peralihannya Melalui Jual Beli**, Disertasi tidak diterbitkan, Surabaya, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2012, hlm 3.

Dalam pengaturan rumah susun terkandung makna dari pada bangunan gedung bertingkat yang mengandung pemilikan perseorangan dan hak bersama sebagaimana dimiliki oleh gedung bertingkat, yaitu ruang dimana bangunan gedung didirikan akan menjadi hak bersama, seperti barang-barang dan peralatan lain yang bersifat hak pakai (*common use*) diantaranya adalah akses masuk, tangga, fasilitas lingkungan, lahan parkir, dan lainnya sebagai benda bersama dan/atau bagian bersama. Tetapi perindividu yang menempati dan memiliki bagian atas bangunan bertingkat tersebut diberikan hak yang bersifat individu atas ruang sebatas yang ditempatinya.⁵ Mengenai hak bersama merupakan hak yang harus digunakan dan dikelola secara bersama, karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak, maka penggunaan dan pengelolaan rumah susun beserta lingkungannya yang merupakan hak bersama tersebut harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang dibentuk, kemudian diberikan wewenang dan tanggung jawab. Perhimpunan penghuni tersebut didefinisikan dalam UURS, Pasal 1 angka 21 yang berbunyi: “Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun”.⁶

Selanjutnya pelaku pembangunan rumah susun berkewajiban menjadi pengelola sementara rumah susun dalam masa transisi sebelum PPPSRS terbentuk, yang kemudian dilanjutkan dengan pembentukannya yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun, berdasarkan pada UURS Pasal 59 ayat (1) yang dinyatakan: “Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun”.⁷ Kemudian dalam ayat (2) diterangkan bahwa masa transisi tersebut ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik (user).⁸ Pada masa transisi tersebut kedudukan pelaku pembangunan berubah statusnya menjadi pengelolah sementara atas rumah susun disebut dengan *property management*. Dalam hal pembentukan PPPSRS ini developer sebagai pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS menurut ketentuan Pasal 75 ayat (1) UURS yang berbunyi : “Pelaku pembangunan wajib

⁵*Ibid.*

⁶Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252, Pasal 1 angka 21.

⁷*Ibid.*, Pasal 59 ayat (1).

⁸*Ibid.*, Pasal 59 ayat (2).

memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir”⁹

Sehubungan dengan hal tersebut maka muncul sebuah pembahasan mengenai tanggung jawab yang harus dilakukan pelaku pembangunan dalam hal memfasilitasi pembentukan PPPSRS yang beranggotakan pemilik atau penghuni sarusun sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan, yaitu pada Pasal 75 ayat (1) UURS. Pasal 75 ayat (1) ini merupakan persyaratan mutlak yang harus dipenuhi. Mengingat dalam Pasal ini ditekankan kata “wajib” yang berarti harus.¹⁰ Karena apabila pembentukan PPPSRS ini tidak diorganisasikan dengan baik, hal ini dapat memicu konflik, antara lain disebabkan karena adanya kekaburan atau ketidakpastian aturan hukum (belum diatur) atau karena terdapat aturan yang multifungsi, sehingga pihak-pihak yang berkepentingan menafsirkan sesuai kepentingan masing-masing.

Kemudian konflik lain muncul, yaitu apabila muncul sebuah permasalahan pengelolaan hak bersama rumah susun yang dapat menyebabkan konflik antara pelaku pembangunan sebagai pengelola (*property management*) dan pemilik dan/atau penghuni sarusun (*user*) yang disebabkan belum terbentuknya PPPSRS sampai masa transisi yang telah ditetapkan berakhir. Karena jika belum terbentuk PPPSRS ini, maka pelaku pembangunan bertindak sebagai pengelola sementara. Maka disini yang diupayakan peneliti adalah pelaksanaan tanggung jawab pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS selama dalam masa transisi serta bagaimana pelaksanaan pengelolaan yang dilakukan oleh pelaku pembangunan dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan tanggung jawab pelaku pembangunan dalam memfasilitasi pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) di rumah susun Apartemen Soekrano Hatta Malang berdasarkan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun?
2. Bagaimana pengelolaan rumah susun oleh pelaku pembangunan di rumah susun Apartemen Soekrano Hatta Malang dalam masa transisi dan sebelum terbentuknya PPPSRS?

⁹*Ibid.*

¹⁰Daryanto, **Kamus Bahasa Indonesia Lengkap**, Apollo, Surabaya, 1999, hlm 629.

C. Pembahasan

1. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu untuk mengetahui pelaksanaan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun di Rumah Rumah Susun Apartemen Soekarno Hatta Malang. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan terutama Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan rumah susun.

Penelitian ini dilakukan di Apartemen Soekarno Hatta Malang Jalan yang merupakan rumah susun komersial pertama di kota Malang. Jenis data yang digunakan penulis adalah:

- a. Data Primer: informasi berupa pengalaman, pemahaman, persepsi, pendapat dan lain-lain dari subyek penelitian mengenai tanggung jawab pelaku pembangunan memfasilitasi pembentukan PPPSRS serta pengelolaan hak bersama oleh pelaku pembangunan pada masa transisi sebelum terbentuk PPPSRS. Data primer diperoleh dari subyek penelitian, yaitu pelaku pembangunan Apartemen Soekarno Hatta Malang yang sekarang berkedudukan sebagai pengelola sementara, serta responden dari pemilik dan/atau penghuni Apartemen Soekarno Hatta Malang. Data Primer diperoleh dengan cara: menyebarkan angket penelitian berupa angket langsung tertutup¹¹ kepada subjek penelitian, wawancara tidak terstruktur¹² dan berdiskusi dengan para responden.
- b. Data Sekunder: informasi berupa berupa dokumen yang terdiri dari arsip, perjanjian, dan lain-lain. Data Sekunder diperoleh dari PT. Java Mitra selaku pelaku pembangunan Apartemen Soekarno Hatta Malang dan beberapa responden pemilik dan/atau penghuni Apartemen Soekarno Hatta Malang. Data Sekunder diperoleh dari studi dokumen berupa arsip, perjanjian, dan lain-lain dari PT. Java Mitra selaku pelaku pembangunan Apartemen Soekarno Hatta Malang, para responden pemilik dan/atau penghuni Apartemen Soekarno Hatta Malang serta penelusuran peraturan perundang-undangan dari berbagai sumber, penelusuran situs internet, dan lain-lain.

¹¹*Ibid*, hlm 133.

¹²*Ibid*, hlm 138.

Populasi dalam penelitian ini adalah pelaku pembangunan Apartemen Soekarno Hatta Malang sebagai pengelola sementara apartemen serta 737 orang pemilik dan/atau penghuni Apartemen Soekarno Hatta Malang. Dikarenakan populasinya terlalu luas maka diambil sampel sejumlah 15 orang dan 5 diantaranya dijadikan sebagai responden. Dengan pertimbangan bahwa Apartemen Soekarno Hatta terdiri dari 15 lantai dan 15 sampel tersebut dianggap mewakili perlantai. Teknik Sampling dalam penelitian ini adalah rancangan sampel nonprobabilitas (*nonprobability sampling*), yaitu tidak semua unit populasi memiliki kesempatan untuk dijadikan sampel penelitian.¹³ Untuk teknik penentuan sampelnya adalah menggunakan Sampling Kuota, yaitu menetapkan kuota sampel sejumlah yang diinginkan, jika kuota telah terpenuhi, tanpa memperdulikan apakah sampel yang diambil mewakili populasi atau tidak bukan menjadi persoalan, sehingga penentuan respondepun terserah pada pengumpul data.¹⁴ Maka sampel dalam penelitian ini adalah pelaku pembangunan sebagai pengelola sementara, dan 15 orang pemilik dan/atau penghuni Apartemen Soekarno Hatta Malang. Sedangkan respondennya dipilih 5 orang pemilik dan/atau penghuni Apartemen Soekarno Hatta Malang.

Teknik analisis data menggunakan teknik analisis kualitatif dan analisis kuantitatif. Analisis kualitatif yaitu mengkaji, menganalisis, dan membahas data hasil dari observasi dan wawancara. Sedangkan analisis kuantitatif yaitu mengelolah dan menanalisis data yang berasal dari penyebaran angket tertutup tentang pembentukan PPPSRS serta pengelolaan hak bersama apartemen oleh pelaku pembangunan pada masa transisi sbelum trebnetuk PPPSRS.

2. Hasi Penelitian

2.1 Pelaksanaan Tanggung Jawab Pelaku Pembangunan Memfasilitasi Pembentukan PPPSRS di Rumah Susun Apartemen Soekarno Hatta Malang

Pengaturan mengenai pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dengan dicantumkan dalam Pasal tersendiri, yaitu Pasal 75 ayat 1 yang berbunyi “Pelaku

¹³*Ibid*, hlm 119.

¹⁴Sugiyono, **Statistika Untuk Penelitian**, Alfabeta, Bandung, 2011.

pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir”.¹⁵

Pelaku pembangunan selain dibebani kewajiban memfasilitasi pembentukan PPPSRS juga dibebani kewajiban mengelola rumah susun dalam masa transisi. Ketentuan mengenai hal tersebut disebutkan dalam Pasal 59 ayat (1) UURS, yang berbunyi “Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun”.¹⁶ Berdasarkan Pasal 59 ayat (1), maka selanjutnya pelaku pembangunan bertindak sebagai pengelola sementara dalam masa transisi sebelum PPPRS terbentuk. Tanpa melihat tujuan sebenarnya pelaku pembangunan terus menjadi pengelola, dari hasil diskusi dengan Asosiasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (APERSSI) memberikan pendapat bahwa pengelolaan gedung itu mempunyai nilai ekonomis jangka panjang, sehingga pihak-pihak yang bertindak sebagai pengelola terus berupaya mencari keuntungan dari pengelolaan gedung tersebut.¹⁷

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

Sampai saat ini di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang masih belum terbentuk PPPSRS. Pelaku pembangunan yang diwakili oleh pengelola sementara, mengatakan PPPSRS tersebut belum terbentuk dikarenakan rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang masih dalam masa transisi, yaitu dimana unit apartemen belum seluruhnya terjual.¹⁸ Pernyataan yang disampaikan pelaku pembangunan tidak dapat seluruhnya dipersalahkan, dengan mengatakan bahwa unit apartemen atau sarusun belum seluruhnya terjual, karena 1 unit saja belum terjual dapat dikatakan belum seluruhnya terjual, artinya masih dalam masa transisi. Sesuai dengan penjelasan Pasal 59 ayat (1) UURS. Tetapi hal demikian dapat menimbulkan masalah, karena apabila sampai waktu yang lama unit apartemen belum juga terjual seluruhnya yang berarti masih dalam masa transisi, dapat

¹⁵Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, *lic.cit.*, Pasal 75 ayat (1).

¹⁶Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, *loc.cit.*, Pasal 59 ayat (1).

¹⁷ Asosiasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (APERSSI) (*online*), <https://m.facebook.com/APERSSI>, 4 November 2013.

¹⁸*Ibid.*

menghambat terbentuknya PPPSRS. Apabila merujuk pada bunyi Pasal 59 ayat (2) UURS yang menyatakan masa transisi tersebut ditetapkan 1 (satu) tahun sejak pertama kali penyerahan sarusun kepada pemilik dan UURS yang baru ini berlaku mulai tanggal 10 November 2011. Pada rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang serah terima pertama kali unit apartemen kepada pemilik adalah pada tanggal 23 Juni 2011. Sehingga apabila dihitung, serah terima pertama kali unit apartemen kepada pemilik sampai dengan bulan desember 2013 adalah \pm 2 tahun 1 bulan dan UURS yang baru tidak berlaku surut. Berdasarkan ketentuan tersebut, batas waktu pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang telah berakhir sesuai dengan masa transisi yang telah ditetapkan yaitu 1 (satu) tahun sejak penyeraha pertama kali unit apartemen.

Terhadap permasalahan kerancuan pengaturan tersebut, dengan mengenyampingkan penjelasan Pasal 59 ayat (1) UURS karena merupakan lembaran negara, yang menjelaskan bahwa masa transisi adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual dan merujuk bunyi Pasal 59 ayat (2) UURS yang merupakan berita negara, dengan menetapkan masa transisi paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik, maka dapat dikatakan bahwa pelaku pembangunan tidak dapat melaksanakan tanggung jawabnya dalam hal wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS dalam masa transisi yang telah ditetapkan.

Dalam masa transisi yang dikatakan oleh pelaku pembangunan, pelaku pembangunan menyatakan mengalami kesulitan dalam memfasilitasi pembentukan PPPSRS tersebut. Kesulitan yang dialami oleh pelaku pembangunan dalam memfasilitas pembentukan PPPSRS adalah, pertama mempersiapkan syarat-syarat pembentukan PPPSRS sebagaimana yang telah dicantumkan dalam peraturan perundang-undangan, membutuhkan waktu yang cukup lama dan tidak dapat dipastikan. Karena seluruh unit apartemen belum seluruhnya selesai dibangun dalam waktu masa transis tersebut. Sehingga pertelaan tidak dapat diajukan kepada Kantor Pertanahan Nasional Kota/Kabupaten. Selanjutnya pertelaan telah selasai dibuat, dapat diajukan untuk pembuatan SHMsarusun atas nama pelaku pembangunan, kemudian SHMsarusun tersebut masih harus dipecah atau dibalik nama SHMsarusun atas nama pemilik unit dengan dilakukan penadatangan terlebih dahulu Akta Jual Beli (AJB) dihadapan notaris. AJB tersebut baru bisa

ditandatangani apabila seluruh unit sudah dibangun semua dan pembeli apartemen telah menyelesaikan pelunasan pembayaran. Untuk Pembuatan SHMsarusun baik atas nama pelaku pembangunan ataupun pemilik unit membutuhkan waktu yang lama dan tidak dapat dipastikan selesainya atau bisa juga SHMsarusun atas nama pemilik unit tidak dapat diajukan karena pembeli belum menyelesaikan pelunasan pembayaran, karena melakukan pembelian dengan sistem Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Padahal SHMsarusun atas nama pemilik unit ini merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam pembentukan PPPSRS. Kedua, pelaku pembangunan kesulitan mengumpulkan para pemilik dan/atau penghuni. Padahal dalam forum tersebut pelaku pembangunan nantinya dapat memberikan informasi mengenai pembentukan PPPSRS. Pelaku pembangunan mengatakan alasan kesulitan mengumpulkan para pemilik dan/atau penghuni, bahwa rata-rata pemilik dan/atau penghuni apartemen merupakan orang dengan mobilitas tinggi yang mempunyai kegiatan diluar yang padat, terutama juga bagi yang masih berstatus mahasiswa, juga untuk pemilik dan/atau penghuni yang tidak tetap dengan hanya menempati apartemen pada saat-saat tertentu saja.

Karena hal tersebut maka pelaku pembangunan hingga sampai saat ini belum dapat melaksanakan kewajibannya memfasilitasi pembentukan PPPSRS, selain alasan masih dalam masa transisi yang dikatakan oleh pelaku pembangunan. Berdasarkan pernyataan yang dipaparkan oleh pelaku pembangunan, mengenai kesulitannya dalam memfasilitasi pembentukan PPPSRS memang dirasa cukup beresalan. Karena untuk membentuk PPPSRS, SHMsarusun atas nama pemilik mutlak harus ada. Selain sebagai bukti kepemilikan unit apartemen, dalam SHMsarusun tersebut mencantumkan Nilai Perbandingan Proposional (NPP) yang dijadikan pedoman menentukan hak dan kewajiban pemilikan dan pengelolaan hak bersama apabila PPPSRS telah terbentuk.

Untuk hasil penyebaran angket tertutup sebanyak 15 kuisoner yang berhasil diisi oleh pemilik dan/atau penghuni. Target pengisian 15 kuesioner tersebut didasarkan pada jumlah lantai di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang yang terdiri dari 15 lantai. Namun pada saat penulis melakukan penelitian lapangan di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang, ditemukan pada lantai 7, beberapa lantai 8 dan lantai 11 adalah beralih fungsi menjadi hotel, yaitu *Everyday Smart Hotel*. Sehingga penulis tidak dapat melakukan penyebaran angket tertutup pada lantai yang diperuntukkan untuk hotel tersebut. Terhadap kuesioner yang tersisa penulis menyasiasi hal tersebut dengan menyebarkan pada

lantai-lantai tertentu, sehingga pada beberapa lantai ada 2 pemilik dan/atau penghuni mengisi kuesioner yang berada dalam satu lantai yang sama. Hal ini dilakukan agar tetap dapat mencapai kuota dalam teknik pengumpulan data. Hasil penyebaran angket tertutup tersebut dituangkan dalam tabel sebagai berikut:

Tabel 4.1
Persentase Pemilik dan/atau Penghuni rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang yang Berencana dan tidak berencana membentuk PPPSR

No	Kueisioner	Ya	%	Tidak	%
1.	Pelajar/mahasiswa*	13	86,8%	2	13,3%
2.	Pemilik pribadi unit apartemen**	4	26,6%	11	73,3%
3.	Berencana membentuk PPPSRS***	2	13,3%	13	86,6%
4.	Berencana meminta pengelola sementara apartemen (pelaku pembangunan) memfasilitasi pembentukan PPPSRS****	0	0%	15	100%

Sumber: *Data Primer, diolah 2013*

Keterangan Variabel:

- *Pemilik dan/atau penghuni yang berstatus sebagai pelajar/mahasiswa.
- **Pemilik dan/atau penghuni yang merupakan pemilik pribadi unit apartemen.
- *** Pemilik dan/atau penghuni yang berencana membentuk PPPSRS.
- ****Pemilik dan/atau penghuni yang berencana meminta pengelola (pelaku pembangunan) untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS.

Dari 15 pemilik dan/atau penghuni yang mengisi kuesioner, persentase pemilik dan/atau penghuni yang berencana membentuk PPPSRS adalah 13,3% dan persentase pemilik dan/atau penghuni yang tidak berencana membentuk PPPSRS adalah 86,6%. Sedangkan pemilik dan/atau penghuni tidak ada yang berencana meminta pelaku pembangunan memfasilitasi PPPSRS tersebut. Sehingga persentase pemilik dan/atau penghuni yang tidak berencan membentuk PPPSRS lebih banyak dari pada yang berencan membentuk PPPSRS. Hal tersebut diperkuat dengan hasil wawancara kepada pemilik dan/atau penghuni yang mengisi kuesioner. Dari 15 sampel dipilihlah 5 (lima) responden untuk dilakukan wawancara, yaitu 2 (dua) orang merupakan pemilik unit yang menghuni tatap, 2 (dua) orang yang merupakan penyewa unit, dan 1 (satu) orang yang merupakan pemilik unit yang menyewakan unit. Dari 5 (lima) responden tersebut 2 (dua) di antaranya mengatakan berencana membentuk PPPSRS dan 3 (tiga) lainnya mengatakan tidak berencana membentuk PPSRS. Maka dari hasil wawancara dengan para responden tersebut lebih banyak pemilik dan/atau penghuni yang tidak berencana membentuk PPPSRS dan menyerahkan pengelolaa di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang kepada pelaku

pembangunan. Meskipun demikian, PPPSRS ini haruslah tetap dibentuk. Karena hadirnya lembaga PPPSRS di sebuah rumah susun baik untuk rumah susun sederhana milik (rusunami), rumah susun sewa (rusunawa), rumah susun komersial yang modern berupa apartemen, serta rumah susun non hunian berupa kondominium atau lebih dikenal dengan pusat perbelanjaan/mall mutlak diperlukan, sehingga masing-masing pemilik dan/atau penghuni dapat melaksanakan kewajibannya dengan terkoordinasikan dan memperoleh hak yang sesuai dengan yang ada dalam UURS dan peraturan pelaksanaannya.

Tanpa mengurangi tanggung jawab pelaku pembangunan dalam memfasilitasi pembentukan PPPSRS di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang, karena tanggung jawab tersebut termasuk kedalam prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*), yaitu dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha (pelaku pembangunan) tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen (pemilik dan/atau penghuni sarusun), termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada undang-undang yang berlaku. Undang-Undang yang berlaku adalah Undang-Undang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya. Pelaku pembangunan tidak boleh secara sepihak menentukan untuk tidak mau memfasilitasi pembentukan PPPSRS karena ada pemilik dan/atau penghuni yang tidak berencana membentuk PPPSRS. Dan tetap melakukan pengelolaan yang kemudian hari dapat merugikan pemilik dan/atau penghuni, karena tidak seimbangannya antara hak dan kewajiban pelaku pembangunan sebagai pengelola dengan pemilik dan/atau penghuni.

Di dalam surat pemesanan unit Apartemen Soekarno Hatta Malang yang diterima pemilik dari pelaku pembangunan, belum menerangkan secara rinci mengenai pengelolaan yang dilakukan oleh pelaku pembangunan maupun ketentuan pelaku pembangunan akan memfasilitasi pembentukan PPPSRS, maupun dalam surat PPJBpun juga masih belum mencantumkan Pasal mengenai pihak pelaku pembangunan berkewajiban memfasilitasi pembentukan PPPSRS, melainkan hanya ketentuan-ketentuan mengenai pengelolaan yang dilakukan oleh pelaku pembanguna selaku pengelola sementara.

Pengelola sementara yang mewakili pelaku pembangunan rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang, menyatakan tahun depan (tahun 2014) berencana memfasilitasi pembentukan PPPSRS yang akan dilaksanakan bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) pemilik unit guna dijadikan persyaratan pemisahan SHMsarusun atas nama

pelaku pembangunan yang dibalik nama atas nama masing-masing pemilik unit. Pengelola sementara akan memfasilitasi pembentukan PPPSRS dengan cara memanggil para pemilik unit Apartemen Soakarno Hatta Malang melalui surat undangan, untuk selanjutnya dikumpulkan pada sebuah forum. Dalam forum tersebut pengelola sementara akan menjelaskan mengenai PPPSRS, bagaimana tugasnya, serta hak dan kewajiban dari PPPSRS tersebut. Untuk pengambilan keputusan pembentukan PPPSRS, forum tersebut akan dilaksanakan sebanyak 3 (tiga) kali sampai menemukan kesepakatan pembentukan PPPSRS dan selanjutnya dapat dibuatkannya Akta Pendirian PPPSRS apabila syartanya sudah dapat dipenuhi sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 14 Tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama dan pemilikan Bagian-Bagian Bangunan Yang Ada di Atasnya Serta Penerbitan Sertipikatnya.¹⁹ Kemudian apabila sudah menemui kesepakatan pembentukan PPPSRS, pelaku pembangunan juga membantu mengumpulkan segala persyaratan untuk pembuatan Akta Pendirian PPPSRS. Dengan catatan pemilik dan/atau penghuni melengkapi syarat-syarat tersebut dan menyerahkannya kepada pengelola sementara.²⁰ Syaratnya-syaratnya adalah harus ada SHMsarusun atas nama pemilik unit apartemen, akta pertelaan mengenai besarnya bagian hak bersama, gambar denah rumah susun bersangkutan yang menunjukkan letak satuan rumah susun yang dimiliki, serta salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama. Kemudian setelah persyaratan-persyaratan tersebut terpenuhi dan Akta Pendirian PPPSRS telah selesai dibuat, maka akan disahkan oleh Walikotamadya Kota Malang, karena rumah susun Apartemen Soakarno Hatta Malang berlokasi di Kota Malang. PPPSRS ini adalah sebuah lembaga berbadan hukum, maka sebagai lembaga berbadan hukum untuk pendiriannya harus didaftarkan dan disahkan.

Mengenai Pedoman pembuatan Akta Pendirian PPPSRS masih menggunakan pedoman yang lama, yaitu 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.

Setelah Akta Pendirian PPPSRS disahkan yang menandakan PPPSRS di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang telah terbentuk, pelaku pembangunan segera

¹⁹Wawancara dengan Bapak Harijandi Pudiwan, Pengelola Rumah Susun Apartemen Soekarno Hatta Malang, Desember 2013

²⁰*Ibid.*

menyerahkan pengelolaan hak bersama berupa benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama kepada PPPSRS. PPPSRS disebutkan dalam Pasal 75 ayat (3) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan hak bersama dan penghunian. PPPSRS yang sudah terbentuk dapat menunjuk pihak lain sebagai pengelola dengan pemilik dan/atau penghuni tetap menjadi anggota PPPSRS sehingga dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, sesuai dengan ketentuan Pasal dalam UURS yaitu Pasal 75 ayat (4) yang berbunyi “PPPSRS sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola”²¹, setiap anggota mempunyai hak yang sama sesuai dengan NPP. Hal ini berdasarkan pada UURS Pasal 77 ayat (1).

Berdasarkan kasus yang terjadi di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang, bahwa PPPRS belum terbentuk sampai dengan batas ketentuan masa transisi yang telah ditetapkan berakhir dapat diakibatkan karena beberapa faktor yang dapat menghambat terbentuknya PPPSRS. Faktor yang menghambat terbentuknya PPPSRS adalah, pertama kelemahan pengaturan mengenai masa transisi pada Pasal 59, yaitu terdapat kerancuan akan bunyi Pasal dengan bunyi penjelasan. Penjelasan Pasal 59 ayat (1) menyatakan masa transisi adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual sedangkan bunyi Pasal 59 ayat (2) menentukan masa transisi paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama sarusun. Akibat dari kerancuan pengaturan tersebut adalah pihak pelaku pembangunan mengatakan belum dapat memfasilitasi pembentukan PPPSRS, karena unit belum seluruhnya terjual yang berarti masih dalam masa transisi. Apabila sampai waktu lama sarusun belum juga terjual, akan dapat menghambat pembentukan PPPSRS. Kedua, pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dimana seluruh unit harus sudah selesai dibangun semua dan pembeli telah melunasi pembayaran pembelian sarusun, karena AJB tersebut dipergunakan untuk balik nama sertifikat atas nama pemilik, selanjutnya sertifikat di ajukan untuk syarat pembentukan PPPSRS. Apabila untuk waktu yang lama pembeli belum melunasi pembelian unit, semisal pembeli melakukan pembelian dengan Kredit Pemilikan Pasartemen (KPA) dengan jangka waktu yang lama, maka AJB belum dapat ditandatangani. Sehingga dapat menghambat pembentukan PPPSRS.

²¹Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, *op.cit.*, Pasal 75 ayat (4).

Untuk mengatasi hal tersebut belum ada ketentuan yang mengaturnya, sehingga kasus tersebut masih sering terjadi, bukan hanya di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta saja, tetapi juga pada rumah susun lainnya yang belum terbentuk PPPSRS. Untuk itu diperlukan pengaturan yang tegas mengenai bagaimana PPPSRS tersebut dapat terbentuk dengan difasilitasi pelaku pembangunan tepat pada waktunya dalam peraturan pelaksanaan UURS yang baru.

2.2 Pelaksanaan Pengelolaan Rumah Susun Rumah Apartemen Soekarno Hatta Malang Oleh Pelaku Pembangunan

Di dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS, pelaku pembangunan wajib mengelola rumah susun. Ketentuan ini diatur dalam UURS Pasal 59 ayat (1), yang berbunyi “Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun”.²² Sehingga dalam masa transisi ini pelaku pembangunan berkedudukan sebagai pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuknya PPPSRS. Pelaku pembangunan sebagai pengelola sementara melakukan kegiatan-kegiatan operasional terhadap pengelolaan rumah susun yang diatur dalam PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun Pasal 62. Kegiatan operasional tersebut meliputi pemeliharaan, perbaikan, dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial hak bersama yaitu bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Dalam praktiknya yang terjadi di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang memang belum terbentuk PPPSRS. Sehingga sampai saat ini PT. Java Mitra selaku pelaku pembangunan masih menjadi pengelola sementara di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang. Alasan lainnya yang dikemukakan PT. Java Mitra masih menjadi pengelola sementara, selain masih dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS adalah karena pelaku pembangunan memiliki kemampuan yang berkompeten dalam pengelolaan di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang. Pengelolaan terhadap apartemen haruslah dengan orang yang berkompeten dan tidak bisa disamakan dengan pengelolaan rumah biasa. Semisal terhadap pengelolaan lift, listrik, dan lainnya, karena pengelolaan tersebut dilakukan pada bangunan gedung bertingkat yang memiliki banyak unit, sehingga tidak bisa disamakan

²²Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, *loc.cit.*, Pasal 59 ayat (1).

dengan hunian biasa yang terdiri dari satu rumah saja.²³ PT. Java Mitra melakukan pengelolaan di apartemen terhadap hak bersama dan penghunian. Adapun hak bersama tersebut diuraikan dalam pertelaan yang terdiri dari:²⁴ Bagian Bersama, Benda Bersama, Tanah Bersama.

Dalam menjalankan tugasnya sebagai pengelola sementara di rumah susun rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang, PT. Java Mitra melakukan kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

- a. Melakukan kegiatan operasional berupa menjaga kebersihan, keamanan, administrasi dan lain sebagainya;
- b. Melakukan pemeliharaan berupa menjaga bangunan gedung beserta sarana dan prasarana supaya tetap dalam keadaan laik fungsi;
- c. Melakukan perawatan berupa kegiatan perbaikan dan/atau mengganti bagian bangunan gedung dan/atau sarana dan prasarana supaya bangunan gedung tetap dalam keadaan laik fungsi.

Untuk dapat menjalankan kegiatan tersebut di atas, maka diperlukan biaya pengelolaan. Biaya pengelolaan tersebut dibagi menjadi biaya pemeliharaan dan biaya penggunaan. Biaya pengelolaan tersebut di tarik dari pemilik dan/atau penghuni rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang dan PT. Java Mitra itu sendiri dikarenakan masih ada beberapa unit apartemen yang belum terjual, sehingga beban biaya ada pada PT. Java Mitra selaku pelaku pembangunan. Biaya pengelolaan ditarik sesuai dengan Nilai Perbandingan Proposional (NPP) masing-masing unit. Terdapat 3 (tiga) penarikan biaya pengelolaan, yaitu:²⁵

1. Biaya penggunaan dan/atau biaya pemeliharaan (*Service Charge*), yang termasuk di dalamnya adalah kebersihan dan keamanan. Dengan rincian sebagai berikut, untuk type:
 - a. Studio dikenakan biaya sebesar Rp. 245.000/bulan;
 - b. *Executive* dikenakan biaya sebesar Rp. 282.000/bulan.
2. Listrik menggunakan Prabayar, jadi biaya disesuaikan dengan pemakaiannya.
3. Air dilihat dari ukuran pemeteran, jadi sesuai dengan pemakaiannya.

²³Wawancara dengan Bapak Harijandi Pudiwan, Pengelola Apartemen Soekarno Hatta Malang, Desember 2013.

²⁴Akta Pemisahan Rumah Susun Soekarno Hatta Malang, SK. 181.2/1/35.73.112/2013.

²⁵Wawancara dengan Bapak Harijandi Pudiwan, Pengelola Apartemen Soekarno Hatta Malang, Desember 2013.

Dalam penyebaran angket tertutup kepada 15 pemilik dan/atau penghuni rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang, penulis juga mencantumkan pertanyaan di dalam kuesioner tersebut mengenai pengelolaan yang dilakukan oleh PT. Java Mitra sebagai pengelola sementara. Hasil penyebaran angket tertutup kepada 15 pemilik dan/atau penghuni rumah susun Apartemen Soekarno Hatta disajikan dalam tabel 4.2 sebagai berikut:

Tabel 4.2
Pengelolaan Hak Bersama Oleh Pelaku Pembangunan di Rumah Susun Apartemen Soekarno Hatta Malang

No	Kuesioner	Ya	%	Tidak	%
1.	Membayar biaya pengelolaan apartemen*	14	93,3%	1	6.6%
2.	Terpenuhi hak-haknya sesuai NPP**	9	60%	6	40%
3.	Dilibatkan oleh pengelola sementara dalam pengambilan keputusan berkenaan dengan pengelolaan hak bersama***	4	40%	6	60%
4.	Pengelola sementara memberikan pelayanan yang baik dan memuaskan****	10	66,6%	5	33,3%

Sumber: *Data Primer, diolah 2013.*

Keterangan Variabel:

- *Pemilik dan/atau penghuni yang membayar biaya pengelolaan kepada pengelola sementara (pelaku pembangunan).
- **Pemilik dan/atau penghuni yang telah membayar biaya pengelolaan telah terpenuhi hak-haknya sesuai dengan NPP.
- ***Pemilik dan/atau penghuni yang dilibatkan oleh pengelola sementara (pelaku pembangunan) dalam pengambilan keputusan yang berkenaan dengan pengelolaan hak bersama.
- **** Pemilik dan/atau penghuni yang memperoleh pelayanan yang baik dan memuaskan dari pengelola sementara (pelaku pembangunan)

Hasil penyebaran angket tertutup sejumlah 15 kuesioner adalah pemilik dan/atau penghuni yang membayar biaya pengelolaan kepada PT. Java Mitra sejumlah 14 orang dan 1 orang tidak membayar biaya pengelolaan dikarenakan ia berkedudukan sebagai pemilik yang menyewakan unit, yang memberikan beban biaya pengelolaan kepada penyewa. Maka diperoleh hasil dari 14 orang yang membayar biaya pengelolaan kepada PT. Java Mitra, bahwa 9 orang diantaranya menyatakan hak-haknya sudah terpenuhi sesuai dengan NPP dan 4 orang menyatakan hak-haknya tidak terpenuhi sesuai dengan NPP.

Untuk pencatatan biaya yang dibayar oleh pemilik dan/atau penghuni pengelola sementara mencatatkannya dalam laporan keuangan. Laporan keuangan ini dibuat secara umum dan apabila ada pemilik dan/atau penghuni yang ingin mengetahui laporan tersebut secara detail, maka pengelola sementara tidak berkeberatan memperlihatkannya.²⁶

Selanjutnya dalam pengambilan keputusan yang berhubungan dengan pengelolaan hak bersama, dari 5 responden yang menyatakan dilibatkan dalam pengambilan keputusan

²⁶Wawancara dengan Bapak Harijandi Pudiwan, Pengelola Apartemen Soekarno Hatta Malang, Desember 2013.

adalah 3 responden dan 2 responden menyatakan tidak pernah dilibatkan dalam pengambilan keputusan tersebut. Para responden yang menyatakan dilibatkan dalam pengambilan keputusan mengenai pengelolaan hak bersama adalah mengenai pemberitahuan kenaikan biaya *service charge*. Sedangkan 2 responden lain sama sekali tidak pernah diberitahukan oleh pihak pengelola dalam hal tersebut dan baru mengetahui pada saat akan melakukan pembayaran biaya pengelolaan. Kemungkinan hal seperti tersebut dapat terjadi akibat tidak terkoordinasinya dengan baik pengelolaan yang dilakukan oleh pengelola karena belum terbentuknya PPPSRS yang dapat menampung suara-suara pemilik dan/atau penghuni mengenai pengelolaan yang dilakukan pengelola. Pelaku pembangunan terus berusaha memaksimalkan pelaksanaan pengelolaan dan siap menerima komplain dari pemilik dan/atau penghuni sebagai konsumen dalam bentuk apapun. Dari uraian pelaksanaan pengelolaan rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang oleh pelaku pembangunan, PT. Java Mitra selaku pelaku pembangunan telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Pasal 59 ayat (1) yaitu mengelola rumah susun dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS dengan bertindak sebagai pengelola sementara. PT. Java Mitra telah bertindak sebagai pengelola sementara mulai serah terima pertama kali unit yaitu bulan Juni 2011 sampai dengan bulan Desember 2013 adalah \pm 2 tahun 1 bulan. Dalam ketentuan masa transisi yang telah ditetapkan adalah 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama unit sesuai dengan bunyi Pasal 59 ayat (2), maka pengelolaan yang dilakukan oleh PT. Java Mitra yang bertindak sebagai pengelola sementara sebelum terbentuknya PPPSRS telah melebihi batas masa transisi yang telah ditetapkan. Akan tetapi pengaturan sanksi mengenai pelaku pembangunan yang melakukan pengelolaan rumah susun melebihi batas masa transisi yang ditetapkan belum diatur dalam UURS maupun peraturan pelaksanaannya.

Dalam pelaksanaan pengelolaan yang dilakukan oleh pelaku pembangunan tidak menutup kemungkinan berpotensi terjadinya konflik antara pelaku pembangunan sebagai pengelola sementara dengan pemilik dan/atau penghuni. Mengingat kehidupan dirumah susun berbeda dengan kehidupan dirumah biasa, terlebih apabila belum adanya suatu lembaga perhimpunan penghuni berupa PPPSRS, sehingga segala macam bentuk tindakan pengelolaan masih belum terkoordinasi dengan baik antara pelaku pembangunan sebagai pengelola sementara dengan pemilik dan/atau penghuni. PPPSRS tersebut nantinya dapat mewakili suara para pemilik dan/atau penghuni dalam ikut serta terhadap pengelolaan hak

bersama termasuk pengambilan keputusan. Begitupula pelaksanaan pengelolaan oleh PT. Java Mitra selaku pengelola sementara sebelum terbentuknya PPPSRS di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang sangat terbuka peluang terjadinya konflik. Untuk meniyasati hal tersebut PT. Java Mitra membuat suatu peraturan tertulis berupa tata tertib dan larangan-larangan yang harus dipatuhi dan ditaati oleh para pemilik dan/atau penghuni rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang. Berdasarkan penelitian lapangan di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang, penulis memang tidak menemukan terjadinya konflik hukum yang berhubungan dengan pengelolaan hak bersama antara PT. Java Mitra dengan para pemilik dan/atau penghuni apartemen. Tetapi masih dalam tahap-tahap proses terjadinya konflik. Yaitu pada tahap pertama, berupa munculnya keluhan-keluhan (*grievance*) dari salah satu pihak terhadap pihak lain (individu atau kelompok), karena pihak yang mengeluh merasa hak-haknya dilanggar. Kondisi awal seperti ini disebut sebagai tahapan pra-konflik (*pre-conflict stage*). Hal tersebut dapat dilihat dengan adanya beberapa komplain yang dilakukan oleh pemilik dan/atau penghuni terhadap pengelolaan yang dilakukan oleh PT. Java Mitra serta bentuk-bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh para pemik dan/atau penghuni terhadap peraturan tata tertib yang telah ditetapkan di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang. Potensi konflik tersebut dapat disebabkan oleh pihak PT. Java Mitra selaku pengelola sementara juga dapat pula disebabkan dari pemilik dan/atau penghuni apartemen. Beberapa hal yang dapat berpotensi terjadinya konflik di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang pertama PT. Java Mitra yang menentukan mengenai beban biaya pengelolaan apartemen yang diterapkan dalam penetapan *service charge* atau iuran pengelolaan secara sepihak. Potensi konflik yang mungkin akan muncul adalah keberatan beban biaya yang ditagihkan kepada para pemilik dan/atau penghuni yang mungkin dirasa terlalu tinggi, akibat beban biaya tersebut ditentukan secara sepihak. Kedua, PT. Java Mitra selaku pengelola sementara sebelum terbentuknya PPPSRS adalah dapat melakukan perwakilan pemilik dan/atau penghuni untuk mengurus kepentingan penghunian dan pengelolaan. Potensi konflik yang mungkin akan muncul adalah keputusan-keputusan yang dibuat oleh PT. Java Mitra dalam hal penghunian belum tentu sesuai dengan kentingan-kepentingan para penghuni. Ketiga, pemilik dan/atau penghuni sebagai pihak yang memanfaatkan unit apartemen dan sarana pendukungnya seharusnya mematuhi peraturan tata tertib sesuai dengan peraturan yang ditetapkan di rumah susun Apartemen

Soekarno Hatta Malang. Potensi konflik yang mungkin akan muncul adalah jika peraturan yang telah ditetapkan tersebut dilanggar oleh pemilik dan/atau penghuni apartemen, karena peraturan tersebut masih dibuat secara sepihak oleh pengelola dengan tidak didiskusikan terlebih dahulu dengan pemilik dan/atau penghuni.

Potensi terjadinya konflik seperti yang telah disebutkan dapat disebabkan karena belum adanya suatu lembaga perhimpunan penghuni yang disebut dengan PPPSRS yang dapat menampung suara para pemilik dan/atau penghuni terhadap pengelolaan yang dilakukan di rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang. Sedangkan untuk lantai yang diperuntukkan sebagai hotel, yaitu *everyday smart hotel* para responden mengatakan tidak pernah diberitahukan oleh P.T Java Mitra selaku pembangun bahwa pada lantai tersebut akan diperuntukkan untuk hotel. Perubahan alih fungsi menjadi hotel tersebut juga dapat menimbulkan potensi konflik.

Untuk penyelesaian konflik pada surat PPJB satuan rumah susun Apartemen Soekarno Hatta Malang telah dituangkan dalam Pasal tersendiri penyelesaian perselisihan dan domisili hukum sebagai berikut, Bahwa segala macam bentuk konflik yang terjadi anatar PT. Java mitra dengan pemilik dan/atau penghuni diselesaikan secara musyawarah, selanjutnya apabila musyawarah telah dilaksanakan dan tidak menemukan penyelesaian maka diselesaikan melalu jalur litigasi yaitu di Kantor Pengadilan Negeri Malang di Malang atau Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili perkara tersebut.

Untuk mengakomodasikan permasalahan-permasalahan yang dapat berpotensi konflik yang telah diuraikan di atas adalah harus dibentuk PPPSRS. Setelah PPPSRS terbentuk dapat menyusun Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS yang selanjutnya disebut AD/ART. AD/ART ini berisikan tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan/atau penghuni yang bersangkutan dengan penghunian, sehingga dapat memasukkan ketentuan-ketentuan yang mengatur hal-hal yang berpotensi menimbulkan konflik hukum dalam AD/ART. Instansi perumahan atau Pemerintah Daerah setempat, juga dapat melakukan sosialisasi mengenai kehidupan di rumah susun, serta dapat pula dengan adanya penyuluhan dan pengajaran mengenai pengelolaan rumah susun secara tepat. Sampai saat ini untuk wilayah kota Malang masih belum disusun Peraturan Daerah mengenai rumah susun. Sehingga pengaturan rumah susun untuk wilayah kota Malang masih merujuk pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya yaitu

PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Apabila nantinya di wilayah kota Malang akan disusun Peraturan Daerah mengenai rumah susun, ketentuan-ketentuan mengenai pembentukan PPPSRS yang wajib difasilitasi pelaku pembangunan dan pengelolaan yang dilakukan oleh PPPSRS yang menunjuk pengelola dapat dicantumkan dalam Peraturan Daerah tersebut, sehingga akan lebih menghasilkan pengelolaan yang lebih baik dan terkoordinasi dengan lebih baik pula.

Dengan upaya-upaya yang dilakukan untuk meminimalisasi terjadinya konflik dalam pengelolaan rumah susun, diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan-permasalahan tentang pengelolaan dan penghunian di rumah susun. Upaya-upaya tersebut bukan hanya dilakukan oleh pelaku pembangunan dengan pemilik dan/atau penghuni rumah susun saja tetapi pemerintah daerah juga dituntut untuk dapat menciptakan suatu peraturan yang berkaitan dengan permasalahan rumah susun.

D. Penutup

Kesimpulan

1. Berdasarkan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang mengatur kewajiban pelaku pembangunan memfasilitasi pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun (PPPSRS) paling lambat sebelum masa transisi yang telah ditetapkan dalam Pasal 59 ayat (2) berakhir di Apartemen Soekarno Hatta Malang. PT. Java Mitra selaku pembangunan mulai dari serah terima pertama unit (Juni 2011) kepada pemilik sampai dengan saat ini (Desember 2013) tidak dapat melaksanakan tanggung jawabnya dalam hal wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS sampai berakhirnya masa transisi yang telah ditetapkan, yaitu 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama sarusun kepada pemilik. PT. Java Mitra tidak dapat melaksanakan tanggung jawabnya memfasilitasi pembentukan PPPSRS tepat waktu, dikarenakan terdapat beberapa faktor yang menghambat pembentukan PPPSRS tersebut, seperti kerancuan pengaturan mengenai lamanya masa transisi pada Pasal 59 UURS, selanjutnya faktor lain pengambat terbentuknya PPPSRS adalah untuk mempersiapkan kelengkapan syarat-syarat pembentukan PPPSRS membutuhkan waktu yang lama.
2. Pelaksanaan pengelolaan rumah susun Apartemen Soekrano Hatta Malang dalam masa transisi dan sebelum terbentuknya PPPSRS telah sesuai dengan ketentuan Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dimana pelaku

pembangunan mengelola Apartemen Soekarno Hatta Malang menjadi pengelola sementara dan menjalankan tugas pengelolaan sesuai dengan peraturan yang ada. Tetapi PT. Java Mitra selaku pelaku pembangunan telah melakukan pengelolaan Apartemen Soekarno Hatta Malang melebihi batas masa transisi yang telah ditetapkan, yaitu 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama unit dilakukan.

Saran

Kepada lembaga-lembaga yang berwenang membuat peraturan perundang-undangan, dapat menciptakan peraturan perundang-undangan mengenai bagaimana pelaksanaan kewajiban pelaku pembangunan memfasilitasi pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun (PPPSRS) sebelum masa transisi berakhir. Serta penetapan sanksi kepada pelaku pembangunan apabila tidak melaksanakan kewajiban tersebut juga menetapkan sanksi kepada pelaku pembangunan yang mengelola rumah susun melebihi masa transisi yang telah ditetapkan. Mengingat bahwa peraturan-peraturan tersebut belum ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun. Sehingga hal tersebut menyebabkan berbagai macam permasalahan tentang rumah susun, terlebih permasalahan pengelolaan hak bersama di rumah susun. Pengaturan-pengaturan tersebut dapat dimasukkan dalam bentuk peraturan pelaksanaan UURS yang baru, maupun dicantumkan dalam Peraturan Daerah tingkat provinsi dan/atau tingkat kabupaten/kota.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Burhan Bungin, 2005, **Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, dan kebijakan Publik Serta Ilmu-ilmu Sosial Lainnya**, Kencana, Jakarta
- Daryanto, 1999, **Kamus Bahasa Indonesia Lengkap**, Apollo, Surabaya.
- Sugiyono, 2011, **Statistika Untuk Penelitian**, Alfabeta, Bandung.

Artikel Ilmiah

- Ayu Dyah Utami Putri, 2010, **Tanggung Jawab Developer Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Pada Apartemen Bellagio The Residence Mega Kuningan)**, Tesis tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- J. Andy Hartanto, 2012, **Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dan Peralihannya Melalui Jual Beli**, Disertasi tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya.

Internet

- Diesty, 2013, **Analisis Properti di Kota Malang, Jawa Timur** (*online*), <https://blog.urbanindo.com/2013/08/analisis-properti-di-kota-Malang-jawa-timur/>, (diakses 19 Oktober 2013).
- Inokofu, 2008, **Profil Kota Malang** (*online*), <http://profilkotaMalang.blogspot.com/>, (diakses 19 Oktober 2013).

Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252.