

# Quo Vadis Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Rumah Susun?

(Bagian 2)



foto: .net

**M**enyambung dari kolom hukum properti pada edisi bulan lalu, terlihat jelas bahwa ketiadaan peraturan pelaksanaan terkait kewajiban untuk menyediakan rumah susun umum menjadi masalah pelik, khususnya bagi pengembang. Di sisi lain, pemerintah daerah, khususnya Pemerintah DKI Jakarta ingin agar pengaturan terkait kewajiban menyediakan rumah susun umum pada UURS dapat segera diimplementasikan.

Pertanyaan-pertanyaan yang penulis ajukan pada edisi bulan lalu merupakan pertanyaan yang banyak diajukan oleh kalangan pengembang. Pertanyaan-pertanyaan tersebut valid dan perlu dijawab serta diatur di dalam peraturan pelaksanaan UURS. Selain itu, UURS juga mengatur bahwa pembangunan rumah susun umum mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah.

Terhadap pelaku pembangunan rumah susun umum, bantuan tersebut berupa insentif, antara lain fasilitasi dalam pengadaan tanah, fasilitasi dalam proses sertifikasi tanah, fasilitasi dalam proses perizinan, fasilitasi kredit konstruksi dengan suku bunga rendah, insentif perpajakan, dan/atau bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Insentif-insentif ini sangat menarik dan merupakan angin segar bagi pengembang. Namun, tetap perlu diperhatikan bahwa dalam beberapa kasus, meski tetap harus diuji keobyektifannya, pengembang juga mengalami banyak masalah terkait proses pengadaan tanah, perizinan, dan sertifikasi tanah.

Bagaimanapun, keberadaan insentif merupakan suatu langkah maju. Di DKI Jakarta, insentif diberikan melalui keringanan retribusi, percepatan penerbitan perizinan, bantuan pembangunan sarana dan prasarana



EDDY LEKS, SH., ACIARB

Managing Partner dari Leks&Co  
eddy.leks@lekslawyer.com

(infrastruktur) menuju lokasi rumah susun umum, kelonggaran terhadap koefisien lantai bangunan sepanjang infrastrukturnya memadai. Insentif-insentif yang secara resmi telah diatur di dalam peraturan gubernur patut diapresiasi dan terus dikembangkan untuk memotivasi para pengembang turut berpartisipasi mengembangkan rumah susun umum/ sederhana.

Hal lain yang perlu dicatat, UURS juga mengatur bahwa pemerintah dan/atau pemerintah daerah bertanggung jawab dalam pengadaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan/atau rumah susun Negara. Biaya pengadaan tanah tersebut dibebankan kepada pemerintah dan/atau pemerintah daerah sesuai dengan tingkat kewenangannya. Hal ini sangat menarik jika dikaitkan dengan kewajiban pengembang untuk menyediakan rumah susun umum. Apakah dengan demikian pengembang tidak perlu membeli tanah yang akan digunakan untuk rumah susun umum? Apakah jikapun terhadap tanah tersebut telah dibeli oleh pengembang, pemerintah daerah wajib membeli kembali tanah tersebut dari pengembang? Jika merujuk kepada pengaturan di dalam UURS yang mengatakan bahwa pemerintah bertanggung jawab terhadap pembangunan rumah susun umum, maka kewajiban pemerintah untuk mengadakan tanah menjadi sangat relevan. Dengan demikian, menjadi lebih jelas bahwa kewajiban pengembang hanya membangun rumah susun umum, bukan melakukan pembelian terhadap tanah yang akan digunakan untuk rumah susun umum. Jika penafsiran ini betul, maka masalah yang timbul adalah, apakah kewajiban pengembang bisa dikatakan telah muncul sebelum tanah untuk pembangunan rumah susun umum dibeli atau disediakan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah. Seharusnya tidak. Namun, apakah penafsiran ini juga diakui oleh pihak pemerintah? Belum tentu.

Ketidakjelasan, kesimpangsiuran, dan perbedaan penafsiran timbul karena belum adanya peraturan pelaksanaan yang secara khusus mengatur tentang mekanisme kewajiban pembangunan rumah susun umum. Hal ini mengakibatkan, baik pemerintah maupun pengembang, kesulitan untuk melakukan hak dan kewajibannya sebagaimana telah diatur di dalam UURS. Dengan demikian, tujuan dari pemerintah untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah belum tentu tercapai sesuai dengan target yang telah ditetapkan. **(red-bersambung di edisi berikutnya)**



**Keberadaan insentif merupakan suatu langkah maju. Di DKI Jakarta, insentif diberikan melalui keringanan retribusi, percepatan penerbitan perizinan, bantuan pembangunan sarana dan prasarana (infrastruktur) menuju lokasi rumah susun umum, kelonggaran terhadap koefisien lantai bangunan sepanjang infrastrukturnya memadai**