

Quo Vadis Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Rumah Susun?

(Bagian 3)

Setelah pembahasan tentang kewajiban membangun rumah susun umum, maka kolom kali ini akan membahas tentang masa transisi dan penyerahan pertama kali unit sarusun kepada pemilik serta kaitannya yang erat dengan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

UU Rumah Susun (UURS) mengatur bahwa pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik (rusunami) dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun. Kemudian, UURS mengatur bahwa masa transisi ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali satuan rumah susun (sarusun) kepada pemilik. Ketentuan tentang masa transisi ini relevan dengan kewajiban penyelenggara pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS sebelum masa transisi berakhir, yaitu paling lambat 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali satuan rumah susun kepada pemilik. Hal yang perlu dicatat, kewajiban membentuk PPPSRS ada pada pemilik sarusun, bukan pada pengembang. UU Rusun hanya mewajibkan pengembang untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS. Apa akibatnya jika pengembang tidak mau atau tidak dapat memfasilitasi sebelum masa transisi berakhir? Sanksi administratif, antara lain, peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, penghentian sementara pekerjaan pembangunan, denda administratif, pencabutan IMB, pencabutan sertifikat laik fungsi, dll, dapat diterapkan terhadap pengembang.



Sebelum UU Rusun yang baru, Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun (PP Rusun) mengatur bahwa penyelenggara pembangunan wajib mengelola rumah susun dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan. Sebelumnya, biaya pengelolaan sepenuhnya ditanggung oleh pengembang. Namun, melalui UU Rusun, terutama karena pertelaan wajib disahkan di muka sebelum pelaksanaan pembangunan, biaya pengelolaan ditanggung secara proporsional berdasarkan nilai perbandingan proporsional (NPP). Hal ini tentunya positif dan memberikan kepastian hukum bagi pengembang.

Yang perlu dicermati dalam pengaturan pada UU Rusun adalah penggunaan kata “pemilik”. Jika seseorang membicarakan tentang serah terima, maka sewajarnya sebelum serah terima dilaksanakan, sertifikat laik fungsi (SLF) telah diperoleh oleh pelaku pembangunan. SLF tersebut akan menjadi referensi untuk memperoleh penerbitan sertifikat hak milik atas sarusun dari kantor pertanahan setempat. PP Rusun mengatur bahwa hak milik atas sarusun terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya buku tanah untuk setiap sarusun yang ada. Dalam tahapan awal, maka buku tanah tersebut masih terdaftar atas nama pelaku pembangunan sebagai pemilik sertifikat tanah. Kemudian, setelah dilaksanakannya akta jual beli di hadapan PPAT, terjadilah pemindahan hak milik atas satuan rumah susun kepada para pembeli. Seseorang tidak tepat dikatakan sebagai “pemilik” jika alas hak yang dimilikinya hanya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Hal ini karena secara esensi PPJB bukanlah jual beli. PP Rusun kemudian mengatur bahwa agar peralihan hak dapat didaftarkan, bukti peralihan haknya harus dalam bentuk yang ditetapkan peraturan perundang-undangan dan dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini PPAT. Pertanyaan yang kemudian timbul, bagaimana seseorang yang belum menjadi “pemilik” mengikuti dan membentuk suatu PPPSRS yang notabene akan menjadi suatu badan hukum? Dengan demikian, penulis melihat bahwa penggunaan kata “pemilik” bukanlah terminologi yang tepat dan perlu disesuaikan oleh pembuat undang-undang. Hal ini penting agar tidak terjadi distorsi pemahaman oleh seluruh pihak yang terlibat di dalam



EDDY LEKS, SH., MH., ACIARB

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

penyelenggaraan rumah susun di Indonesia. Setidak-tidaknya, hal ini dapat dijelaskan dan diatur di dalam peraturan pemerintah yang sampai saat ini masih ditunggu-tunggu.

Hal lain yang menarik untuk dicermati adalah terkait penyerahan pertama kali sarusun. Mari berandai bahwa rumah susun yang akan dibangun bukanlah rumah susun dengan skala kecil, tapi dengan skala besar yang memerlukan waktu penyelesaian cukup panjang. Asumsinya, tanah yang digunakan adalah satu tapak, satu tanah bersama, dan seluruh bangunan akan dibangun di atas tanah bersama tersebut. Fungsi bangunan bisa dalam berbagai tipe, apartemen, mall, dan perkantoran.

Sesuai dengan perjanjian yang ada, setelah sebagian bangunan selesai, maka serah terima akan dilakukan. Pelaku pembangunan selalu punya insentif untuk melakukan serah terima secepatnya mengingat setelah serah terima dilaksanakan, biaya pengelolaan terkait bagian gedung tersebut sudah dapat ditagihkan kepada para pembeli, sesuai dengan PPJB dan UU Rusun. Setelah serah terima pertama kali dilaksanakan, dalam waktu 1 (satu) tahun kemudian, pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS. Dengan kata lain, yang mungkin terjadi, sebelum unit sarusun diserahkan seluruhnya (karena pembangunan bagian bangunan lain belum selesai), pembentukan PPPSRS telah diselenggarakan. Terkait dengan terminologi "pemilik", hal ini akan semakin membingungkan siapakah pihak yang akan diundang oleh pelaku pembangunan untuk hadir dalam rapat pembentukan PPPSRS. Dalam masa pembangunan yang belum selesai tersebut, sangat mungkin para pembeli baru membayar sebagian dari harga jual atau belum melunasi harga jual seluruhnya. Akibatnya, terminologi "pemilik" di dalam UU Rusun menjadi semakin kabur.

Untuk itulah, pemerintah perlu segera memberikan pengaturan yang lebih jelas dan rinci terkait masa transisi dan tata cara penyerahan pertama kali sarusun. Hal ini banyak menjadi pertanyaan pihak pelaku pembangunan dan para pembeli sarusun. Dengan adanya kejelasan terkait hal ini, harapannya, akan terjadi harmonisasi antara pelaku pembangunan dan para pembeli sarusun. Sebagai akibatnya, konflik antara pelaku pembangunan dan konsumen semakin berkurang dan program pemerintah untuk mengatasi *backlog* perumahan dapat berhasil dengan baik. Semoga!



Pemerintah perlu segera memberikan pengaturan yang lebih jelas dan rinci terkait masa transisi dan tata cara penyerahan pertama kali sarusun. Hal ini banyak menjadi pertanyaan pihak pelaku pembangunan dan para pembeli sarusun