

Quo Vadis Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Rumah Susun?

Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun (UURS) sudah terbit sejak tanggal 10 November 2011. UURS menyebutkan bahwa peraturan perundang-undangan pelaksanaan yang diamanatkan UURS diselesaikan paling lambat 1 (satu) tahun kemudian. Artinya, selambatnya pada tanggal 10 November 2012 seharusnya peraturan pelaksanaan UURS telah terbit. Namun, sampai dengan saat ini, belum ada peraturan pelaksanaan UURS yang telah diterbitkan, selain peraturan-peraturan pelaksanaan yang telah ada sebelum UURS diundangkan. Informasi yang penulis terima dari pihak Kementerian Perumahan Rakyat, sejak beberapa waktu lalu, pihak Kementerian sedang menyiapkan rancangan peraturan pemerintah tentang penyelenggaraan rumah susun dan rancangan peraturan pemerintah tentang badan pelaksana pembangunan rumah susun. Belum jelas kapan rancangan peraturan pemerintah tersebut akan terbit dan diberlakukan.

UURS mengamanatkan 14 peraturan pemerintah, 6 peraturan menteri dan 1 peraturan daerah. Peraturan pemerintah yang perlu disiapkan ialah yang mengatur tentang pembinaan penyelenggaraan rumah susun yang dilaksanakan oleh Pemerintah (pasal 12), kewajiban menyediakan rumah susun umum (pasal 16 ayat (4)), pendayagunaan tanah wakaf untuk rumah susun umum (pasal 20 ayat (5)), pemisahan rumah susun (pasal 27), pelaksanaan pinjam pakai atau sewa pada rumah susun

khusus (pasal 45 ayat (7)), bentuk sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dan sertifikat kepemilikan bangunan gedung dan tata cara penerbitannya (pasal 49), pengalihan satuan rumah susun umum (pasal 54 ayat (4)), pedoman pengawasan satuan rumah susun Negara (pasal 55 ayat (2)), pengelolaan rumah susun, masa transisi dan tata cara penyerahan pertama kali (pasal 60), peningkatan kualitas rumah susun (pasal 69), pengendalian penyelenggaraan rumah susun (pasal 71 ayat (2)), penugasan atau pembentukan badan pelaksana (pasal 73), perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun (pasal 78), bentuk dan tata cara pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta bantuan dan kemudahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (pasal 88 ayat (4)).

Peraturan menteri yang perlu disiapkan ialah perencanaan pembangunan rumah susun (pasal 14 ayat (2)), pedoman permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatan serta pengubahannya, standar pelayanan minimal prasarana, sarana dan utilitas umum (pasal 40 ayat (4)), kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum (pasal 54 ayat (5)), tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan (pasal 57 ayat (5)), peran masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun dan forum pengembangan rumah susun (pasal 96 ayat (6)). Peraturan daerah yang perlu disiapkan ialah permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatannya

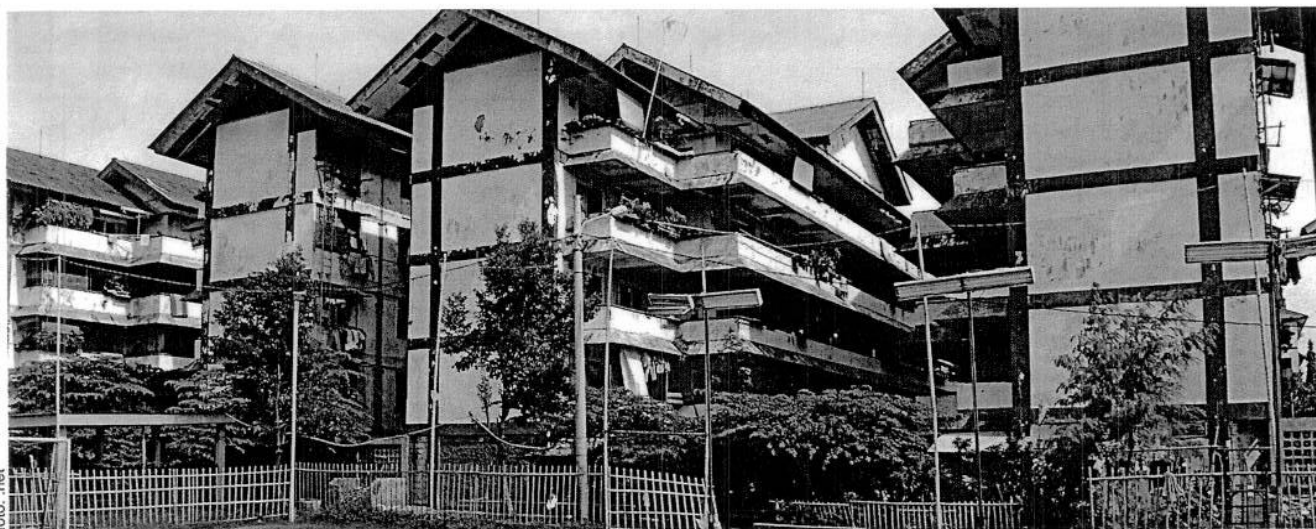


foto: net

serta permohonan izin perubahan rencana fungsi dan pemanfaatannya (pasal 33).

Adalah jelas bahwa beberapa peraturan pelaksanaan yang diamanatkan di dalam UURS telah diterbitkan sebelum UURS terbit dan telah memuat secara garis besar beberapa ketentuan yang diatur di dalam UURS. UURS mengatur bahwa semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan undang – undang rumah susun yang terbit sejak tahun 1985 tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan perundang-undangan yang baru berdasarkan UURS. Di tingkat peraturan pemerintah, terkait penyelenggaraan rumah susun, peraturan pemerintah yang telah terbit ialah peraturan pemerintah nomor 4 tahun 1988 (PP 88). Artinya, peraturan pemerintah lama tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan UURS atau belum diganti dengan peraturan yang baru.

Secara prinsip, pihak pengembang dan masyarakat umum dapat tetap mengacu pada PP 88. Jika ketentuan-ketentuan di dalam PP 88 bertentangan dengan UURS, maka ketentuan-ketentuan UURS yang berlaku. Namun, bagaimana dengan ketentuan-ketentuan yang belum diatur sama sekali di PP 88? Sebagai suatu undang-undang, UURS hanya memberikan pengaturan prinsipil dimana mekanisme pelaksanaan pengaturan pokok tersebut akan dijabarkan secara lebih rinci di dalam peraturan pelaksanaannya. Beberapa ketentuan prinsipil yang muncul di UURS tapi belum diatur di dalam PP 88 di antaranya tentang kewajiban menyediakan rumah susun umum, masa transisi dan tata cara penyerahan unit satuan rumah susun pertama kali.

UURS mengamanatkan bahwa pemerintah bertanggung jawab terhadap pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus dan rumah susun Negara. Namun, di sisi lain, pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun, pada kabupaten/kota yang sama. Pelanggaran terhadap kewajiban ini dipidana penjara paling lama 2 tahun atau denda paling banyak Rp 20 miliar. Yang menjadi pertanyaan banyak kalangan pengembang, siapakah yang menentukan luas lantai rumah susun tersebut? Apakah luas lantai mengacu pada koefisien lantai bangunan atau total *gross floor area*? Kapanakah kewajiban itu timbul? Kapanakah pelanggaran



EDDY LEKS, SH., ACIARB

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

pidana dikatakan terjadi? Apakah pembangunan rumah susun umum tersebut harus segera dilaksanakan setelah rumah susun komersial jadi atau harus secara paralel? Siapakah yang mengeluarkan uang untuk melakukan pembelian tanah untuk rumah susun umum? Apakah pengembang dapat melakukan pembangunan menggunakan tanah-tanah pemerintah atau pengembang harus membeli sendiri tanah-tanah tersebut? Bukankah pengembang hanya wajib untuk mendirikan bangunan saja di luar tanah? Begitu banyak pertanyaan muncul tanpa jawaban. Hal ini wajar karena ada sanksi pidana yang cukup mengerikan. Sanksi pidana seperti ini dapat dimanfaatkan oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab karena sanksi tersebut telah diatur undang-undang. (*red-bersambung di edisi berikutnya*)