



Permasalahan Hukum Umum Pada Pengembangan Properti Campuran

(Bagian Terakhir)

EDDY LEKS, SH., MH., ACIARB

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

Penulis sebelumnya telah menguraikan beberapa permasalahan hukum umum pada pengembangan properti campuran, yaitu pada tahap konstruksi dan beberapa bagian pada tahap pasca-konstruksi. Pada kolom ini, penulis akan fokus menyelesaikan beberapa permasalahan hukum pasca-konstruksi, yang menyangkut P3SRS, pengelolaan rumah susun, dan pengelolaan limbah B3.

Undang-undang telah mengatur bahwa pembentukan P3SRS wajib dilakukan tidak lebih dari 1 tahun sejak serah terima unit pertama kali. Jika konsisten mengikuti tahap-tahapan yang diatur dalam undang-undang, pembentukan P3SRS dalam waktu 1 tahun dimungkinkan karena pertelaan telah disahkan sejak awal. Namun, jika pertelaan belum disahkan, tentunya pembentukan P3SRS definitif akan sulit dilakukan sesuai waktu yang diamanatkan.

Hal lain yang kerap menjadi permasalahan adalah mekanisme pembentukan P3SRS yang difasilitasi oleh pengembang. Pembentukan P3SRS dilaksanakan dengan berbagai cara yang berbeda, cara yang patut dan tidak patut. Akibatnya, risiko terjadinya sengketa antara pengembang dan penghuni menjadi lebih tinggi. Oleh karena itu, pemerintah perlu mengatur secara lebih jelas mekanisme pembentukan P3SRS.

Pemerintah melalui peraturan menteri telah



Pembangunan properti campuran pada umumnya berskala besar dan sebagai akibatnya, mempunyai risiko yang lebih besar terhadap gugatan masyarakat yang tinggal di sekitar proyek tersebut. Setiap pihak yang dirugikan sebagai akibat dari pembangunan, berhak mengajukan gugatan kepada pengembang. Untuk itu, pengembang perlu terus menjaga hubungan baik dengan masyarakat sekitar proyek.

memberikan acuan, baik ketentuan yang wajib diikuti dan contoh ketentuan anggaran dasar (AD) dan anggaran rumah tangga (ART) yang dapat dijadikan pedoman. Namun, terkadang timbul AD atau ART yang justru melanggar peraturan perundang-undangan. Versi AD dan ART seperti ini akan dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu, menimbulkan ketidakadilan, dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Pemerintah perlu memperbaiki dirinya mengingat pihak pemerintah-lah yang mengesahkan AD dan ART tersebut.

Undang-undang tidak memberikan pengaturan spesifik terhadap pengelolaan rumah susun campuran. Pada umumnya, di dalam rumah susun campuran, akan ada satu P3SRS yang berwenang atas keseluruhan kompleks dan manajer bangunan mengelola tiap-tiap bangunan di dalam kompleks sesuai dengan fungsinya, misalnya perkantoran, pusat perbelanjaan, dan apartemen. Untuk itu, pengembang perlu mempunyai peraturan tata tertib kawasan secara keseluruhan dan peraturan tata tertib hunian untuk tiap-tiap fungsi bangunan.

Tren menunjukkan bahwa rumah susun campuran juga mencakup rumah sakit. Rumah sakit memerlukan ijin pengelolaan limbah B3. Pengembang perlu menyadari risiko pemegang ijin

pengelolaan limbah B3, yaitu tanggung jawab mutlak jika terjadi pencemaran lingkungan hidup.