

## Hak Milik Satuan Rumah Susun (UU No 20/2011)

1. Latar Belakang• DPR telah menyetujui Undang-Undang Rumah Susun yang baru (UU No 20/2011). Undang-Undang ini mengingat akan Pasal 20, Pasal 21,dan Pasal 28H ayat (1), ayat (2), dan ayat (4) dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 serta Undang-Undang No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman• Dengan Rancangan Undang-Undang yang baru disetujui ini, Undang-Undang sebelumnya Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dicabut karena sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun• Semua peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang No.16 tahun 1985 tentang Rusun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang baru ini.
2. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masingDefinisi dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (Pasal 1 angka 1 UU Rusun) Rusun Rusun Perhimpunan pemilik dan Khusus Negara penghuni sarusun (PPPSRS) Rusun Rusun• Badan hukum Umum Jenis-jenis Komersial• Beranggotakan para pemilik Rumah Susun atau penghuni rusun.
3. Jenis-Jenis Rusun Rusun Umum • Rusun yang diselenggarakan untuk memenuhi (Pasal 1 angka 7 kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) UU Rusun) Rusun Khusus • Rusun yang diselenggarakan untuk memenuhi (Pasal 1 angka 8 kebutuhan khusus UU Rusun) Rusun Negara • Rusun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan (Pasal 1 angka 9 keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas UU Rusun) pejabat dan/atau pegawai negeriRusun Komersial • Rusun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan (Pasal 1 angka 10 UU Rusun).
4. Sertifikat Hak Sertifikat Tanda bukti Milik Sarusun kepemilikan atas Kepemilikan (SHM Sarusun) Bangunan Gedung Tanda bukti sarusun di atas Sarusun (SKBG kepemilikan atas tanah hak sarusun) sarusun di atas milik, hak guna barang milik bangunan atau hak negara/ daerah pakai di atas tanah berupa tanah negara, serta hak atau tanah guna bangunan wakaf dengan atau hak pakai di cara sewa. atas tanah hak pengelolaan. • Angka yg menunjukkan perbandingan antara

sarusun terhadap hak atas Nilai bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung Perbandingan berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah Proporsional susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk (NPP) menentukan harga jualnya.

5. Sertifikat Hak Milik Sarusun (SHM Sarusun) Merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas: a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; b. Gambar denah lantai pada tingkat rumah rusun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
6. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG Sarusun) • Merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas: a. Salinan buku bangunan gedung; b. Salinan surat perjanjian sewa atas tanah; c. Gambar denah lantai pada tingkat rusun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; d. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
7. Kewajiban Rusun Komersial untuk Menyediakan Rusun Umum • Pembangunan rusun komersial dapat dilakukan oleh siapa saja dan dapat pula dilakukan melalui penanaman modal sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku. Pelaku pembangunan rusun komersial wajib menyediakan rusun umum (yang dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rusun komersial pada kabupaten/ kota yang sama) minimal 20% dari total luas lantai rusun komersial yang dibangun • Ketentuan selanjutnya diatur di dalam peraturan pemerintah.
8. a. Hak milik Rumah Susun • b. Hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan dapat dibangun • c. Hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan di atas tanah: • Pemanfaatan barang milik negara/ daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
9. Status Kepemilikan Pelaku pembangunan wajib memisahkan rusun atas sarusun yang bersifat perorangan dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama Pemisahan rusun wajib dituangkan dalam Ketentuan lebih bentuk gambar dan lanjut diatur dengan uraian peraturan pemerintah Gambar dan uraian

menjadi dasar Gambar dan uraian untuk menetapkan NPP, SHM dibuat sebelumsarusun atau SKBG sarusun, dan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli pembangunan rumah susun.

10. Gambar dan Uraian dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh Khusus untuk DKI bupati/walikota Jakarta, akta pemisahan disahkan oleh Gubernur Dalam Melakukan pembangunan rusun, pelaku: a. Status hak pembangunan harus atas tanah; memenuhi ketentuan administratif yang b. Izin meliputi: mendirikan bangunan (IMB).
11. Rencana fungsi pemanfaatan harus mendapat izin dari Khusus untuk DKI bupati/walikota Jakarta, harus mendapatkan izin dari GubernurPelaku pembangunan setelah mendapatkan izin tersebutwajib meminta pengesahan dari pemerintah daerah tentangpertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiapsarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersamaberserta uraian NPP.
12. Permohonan izin diajukan oleh pelaku pembangunan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut: a.Sertifikat hak atas tanah; b.Surat keterangan rencana kabupaten/kota; c.Gambar rencana tapak; d.Gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak, danpotongan rusun yang menunjukkan dengan jelas secara vertikal dan horizontal dari sarusun; e.Gambar rencana struktur berserta perhitungannya; f.Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagianbersama, benda bersama, dan tanah bersama, dan; g.Gambar rencana utilitas umum dan instalasi perlengkapannya.
13. Pertanyaan 1 • Apakah persyaratan-persyaratan tersebut juga berlaku bagi pelaku pembangunan yang membangun rusunnya di atas tanah sewa?
14. Jawaban • Ya • Dalam hal rusun dibangun di atas tanah sewa, pelaku pembangunan harus melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanah yang dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan (Pasal 29 ayat 5 jo Pasal 21 ayat 1 UU Rusun).
15. Pengubahan Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rusun • Harus mendapatkan izin dari bupati/walikota •Khusus untuk DKI Jakarta, harus mendapatkan izin dari Gubernur •Apabila mengakibatkan pengubahan NPP, pertelaannya harus mendapatkan pengesahan kembali dari bupati/walikota dan khusus untuk DKI Jakarta, hal tersebut harus mendapatkan pengesahan dari Gubernur.
16. Sertifikat Laik Fungsi • Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati/ walikota setelah

menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB • Laik Fungsi ◊ berfungsinya seluruh atau sebagian bangunan rusun yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan rusun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB • Khusus untuk provinsi DKI Jakarta, permohonan sertifikat laik fungsi diajukan kepada Gubernur.

17. Pertanyaan 2• Dapatkah pelaku pembangunan melakukan pemasaran sebelum pembangunan rusun dilaksanakan?
18. Jawaban 2• Ya, hal tersebut dapat dilaksanakan, dengan syarat bahwa pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki (Pasal 42 UU Rusun):a. kepastian peruntukan ruangb. Kepastian hak atas tanahc. Kepastian status penguasaan rusund. Perizinan pembangunan rusune. Jaminan atas pembangunan rusun dari lembaga penjamin• Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rusun, maka segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.
19. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli • Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rusun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris 1.Status kepemilikan tanah 2.Kepemilikan IMB 3.Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum (20% dari volume 4.Keterbangunan paling konstruksi bangunan rusun sedikit 20% PPJB dilakukan yang sedang dipasarkan)setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: (Kondisi sarusun yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan, termasuk melalui 5.Hal media promosi, antara lain, lokasi yang rumah susun, bentuk sarusun, spesifikasi diperjanji bangunan, harga kan sarusun, prasarana, sarana, dan utilitas umum rusun, fasilitas lain, serta waktu serah terima sarusun).
20. Proses jual-beli yang dilakukan sesudah pembangunan rusun selesai, dilakukan melalui Akta Jual-Beli (AJB) Sertifikat Laik Fungsi SetelahPenerbitan: SHM Sarusun/ SKBG Sarusun Pasal 44 UU Rusun Pembangunan Rusun dinyatakan selesai.
21. Penguasaan dan Pemilikan Sarusun• Penguasaan sarusun dengan cara sewa dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada PPPSRS sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan• Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama• Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dihitung berdasarkan atas NPP.

22. Pemanfaatan Rusun Pemanfaatan rusun dilaksanakan • Hunian atau sesuai dengan fungsi: • campuran. Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusunwajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya.
23. Pengelolaan Rusun Dilaksanakan oleh pengelola ( dpt Meliputi kegiatan bekerja sama dengan orang operasional, pemeliharaan, dan perseorangan & badan hukum) perawatan bagian bersama, benda yang berbadan hukum kecuali bersama, dan tanah bersama rusun umum sewa, rusun khusus, dan rusun negara Pengelolaan Rusun pengelola yang berbadan hukum Pengelola berhak menerima harus mendaftar&mendapat izin sejumlah biaya pengelolaan yang usaha dari: bupati /walikota dan dibebankan kepada pemilik dan khusus untuk DKI Jakarta harus penghuni secara proporsional mendapatkannya dari Gubernur.
24. Pengelolaan Rusun cont. Dapat bekerja sama dengan pengelola • Pelaku pembangunan yang membangun rusun umum milik dan rusun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rusun-Ditetapkan paling lama 1 tahun sejak penyerahan pertama kalisarusun kepada pemilik- besarnya biaya pengelolaan rusun pada masa transisiditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusunberdasarkan NPP setiap sarusun.
25. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun (PPPSRS)• Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS• PPPSRS beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun• Bila PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembentukan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS• PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk pengelola• Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.
26. Pertanyaan 3• Apakah kedudukan PPPSRS?
27. Jawaban 3• PPPSRS berkedudukan sebagai badan hukum.
28. Pertanyaan 4• Bagaimanakah pengambilan keputusan oleh PPPSRS ?
29. Jawaban 4• Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yangberkaitan dengan:-kepemilikan dan pengelolaan rusun ◇setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP-Kepentingan penghunian rusun ◇setiap anggota berhak memberikan satu suara.
30. LARANGAN Pelaku pembangunan • Yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan atau dilarang membuat • Sebelum memenuhi semua persyaratan kepastian PPJB • Merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rusun • Melakukan

perbuatan yang membahayakan orang lain Setiap orang atau kepentingan umum dalam lingkungan rusun dilarang untuk • Mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun atau • Mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas uum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rusun • Mengubah peruntukan Setiap orang juga lokasi rusun yang sudah ditetapkan atau dilarang untuk • Mengubah fungsi dan pemanfaatan rusun.

31. Ketentuan Pidana. Dipidana dengan pidana penjara • Pelaku pembangunan rusun komersial yang mengingkaripaling lama 2 tahun atau denda kewajibannya untuk menyediakan rusun umum minimalpaling banyak 20 miliar rupiah 20 % dari total rusun komersial yang dibangun Pidana penjara paling lama 4 • Pelaku pembangunan yang membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan atau belum memenuhitahun atau denda paling banyak semua persyaratan kepastian seperti yang tercantum di 4 miliar rupiah UU • Setiap orang yang merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rusun; melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atauPidana penjara paling lama 1 kepentingan umum dalam lingkungan rusun;mengubah tahun atau denda paling fungsi dan pemanfaatan sarusun; mengalihfungsikan banyak 50 juta rupiah prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rusun • Setiap orang yang mengubah Pidana penjara paling lama 2 peruntukan lokasi rusuntahun atau denda paling banyak yang sudah ditetapkan 50 juta rupiah • Mengubah fungsi dan pemanfaatan rusun.
32. Pidana yang dilakukan oleh Badan Hukum• Selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 kali dari pidana denda terhadap orang• Badan hukum dapat dijatuhi pidana tambahan berupa: Pencabutan Izin Usaha Pencabutan Status Badan Hukum. [www.lekslawyer.com](http://www.lekslawyer.com)

\*\*\*\*\*