

**LEGAL PROTECTION FOR OWNERS OWNERS HOUSEHOLD UNIT IN
MANAGEMENT OF HOUSEHOLDS**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENGHUNI DAN PEMILIK SATUAN RUMAH
SUSUN DALAM PENGELOLAAN RUMAH SUSUN**

Sudiman Sihotang*, Martin Roestamy, Adi Sulistiyono*****

Sudiman.sihotang@gmail.com

(Diterima pada: 01-01-2021 dan dipublikasikan pada:30-03-2021)

ABSTRACT

The Law on Flats (UURS) obliges development actors to separate the apartment into flat units, common shares, common objects, and common land, when the construction actor builds a flat. For this reason, the institutional development of the Association of Owners and Occupants of Apartment Units (P3SRS) is expected to provide protection for apartment owners and residents. For this reason, protection for the owners and residents of apartment units needs to be fought to protect the right to manage the apartment. P3SRS should be facilitated by the developer by conducting outreach, so that no Owner and Tenant feel disadvantaged. The Obligations of Conductors in the construction of flats do not fully interfere in the process of making P3SRS names as facilitators for the owners and / or residents.

Keywords: Flats, Owners, Resident

ABSTRAK

Undang-Undang Rumah Susun (UURS) mewajibkan pelaku pembangunan untuk memisahkan Rusun atas satuan Rusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, ketika pelaku pembangunan membangun suatu Rusun. Untuk itu pembentukan pengembangan kelembagaan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) diharapkan dapat memberikan perlindungan bagi pemilik dan penghuni rumah susun. Untuk itu perlindungan bagi pemilik dan penghuni satuan rumah susun perlu di perjuangkan untuk melindungi hak atas pengelolaan rumah susun. P3SRS seharusnya difasilitasi oleh pengembang dengan melakukan sosialisasi, sehingga tidak ada Pemilik dan Penghuni yang merasa dirugikan. Kewajiban Pelaku Pembangunan rumah susun tidak sepenuhnya ikut campur dalam proses pembuatan P3SRS namaun sebagai fasilitator para Pemilik dan/atau Penghuni Rusun.

Kata Kunci : Rumah Susun, Pemilik, Penghuni

*Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

**Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor

***Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

A. Pendahuluan

Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air. Hal itu dapat dilihat dari masih banyaknya masyarakat yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khususnya di perkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya bisa dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman¹.

Pemerintah menganggap perlu mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dalam satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega.

Undang-Undang No. 20 Tahun

2011 tentang Rumah Susun (UURS), mewajibkan apabila satuan rumah susun sudah memiliki penghuni atau telah dihuni diwajibkan untuk membentuk perhimpunan penghuni rumah susun. Kewajiban tersebut wajib dilaksanakan oleh penghuni dan oleh penyelenggara pembangunan, yang artinya setiap pembangunan satuan rumah susun wajib membentuk Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun (P3RS) yang berbadan hukum. Pembentukan P3RS harus difasilitasi oleh pelaku pembangunan/pelaku usaha berdasarkan UU No. 20 Tahun 2011, tetapi undang-undang ini juga tidak memberikan penjelasan fasilitas yang dimaksud. Dalam undang-undang ini saja tidak menjelaskan lebih terperinci apalagi penjelasan pada peraturan pelaksanaannya. Pembentukan P3RS ini juga bila dikaitkan dengan KUH Perdata adalah merupakan perikatan. Perikatan timbul disamping berdasarkan perjanjian, perjanjian juga dapat timbul karena undang-undang atau bersumber pada undang-undang.

Salah satu perikatan yang bersumber pada undang-undang ini adalah pembentukan PPSRS. Undang-undang mewajibkan kepada konsumen dalam hal ini penghuni satuan rumah susun untuk membentuk P3RS tetapi juga mewajibkan pelaku pembangunan/pelaku usaha untuk mengelola memfailitasi pembentukannya. Pelaku

¹ Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

pembangunan/pelaku usaha hanya diberikan waktu pengelolaan ruamah susun smpai masa transisi, kenyataan yang ada adalah pelaku usaha/pelaku pembangunan sampai masa transisi itu berakhir masih juga mengelolaannya.

UURS mewajibkan pelaku pembangunan untuk memisahkan Rusun atas satuan Rusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, ketika pelaku pembangunan membangun suatu Rusun. Pemisahan yang dilakukan oleh pelaku pembangunan tersebut harus memberikan kejelasan atas:

1. Batas Sarusun yang bisa digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
2. Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap Sarusun;
3. Batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap Sarusun.
4. Batas uraian benda bersama yang menjadi hak sesama pemilik

Terkait dengan perlindungan konsumen, maka harus diperhatikan juga UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen (UUPK). Perlindungan konsumen ialah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen².

Pada kenyataannya, banyak

Rusun yang masih dikelola oleh PP3SRS dimana pengembang tidak sejalan dengan kepentingan penghuni. P3SRS juga bisa menjadi salah satu pendapatan bagi pengembang. Selaku P3SRS sementara, mereka berhak dan bahkan wajib untuk mengelola Rusun dengan kebijakan yang mereka tentukan sendiri. Tidak semua penghuni keberatan dengan kebijakan yang ada, sepanjang terdapat kejelasan mengenai kebijakan tersebut, namun, kebijakan ini seringkali satu arah dan tanpa komunikasi yang baik dan benar. Hal ini berakibat pada konflik yang sering terjadi.

Banyak penghuni dan pemilik yang kurang peduli dengan PP3SRS ini. Berbagai alasan pun menjadi dasarnya, mulai dari tidak ada waktu, sibuk kerja, sampai kurangnya publikasi. Kebanyakan penghuni kurang paham akan pentingnya PPPRS. Namun mereka baru akan peduli jika ada kebijakan yang dirasa tidak cocok dan merugikan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat diidentifikasi masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimana reaksi developer terhadap pembentukan P3SRS?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi penghuni satuan rumah susun di bidang pengelolaan rumah susun ditinjau dari undang-undang rumah susun?

Metode penelitian pada dasarnya merupakan rangkaian prosedur tahapan atau cara sistematis

² Pasal 1 angka 1 UUPK UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen

yang digunakan untuk mencari kebenaran dalam suatu karya ilmiah, sehingga dapat menghasilkan sebuah penelitian yang berkualitas yaitu penelitian yang memenuhi syarat penelitian. Metode mengandung aspek-aspek antara lain tahapan-tahapan kegiatan yang dilakukan, bahan dan alat serta cara yang digunakan untuk mengumpulkan data, mengolah, dan menganalisa untuk memperoleh jawaban atas pertanyaan penelitian³.

Jenis penelitian adalah literer atau penelitian perpustakaan (*library research*), artinya sebuah studi dengan mengkaji buku-buku atau kitab-kitab terkait penelitian yang berasal dari perpustakaan (bahan pustaka). Dalam penulisan ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif, yaitu pendekatan yang dalam pengolahan dan analisa data tidak menggunakan angka-angka, simbol, sedangkan dalam pembahasannya peneliti menggunakan pendekatan yuridis-normatif, yaitu jenis pendekatan dengan menggunakan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

B. Reaksi Pengembang Terhadap Pembentukan P3SRS

Pengembang (*developer*) adalah pelaku usaha yang diartikan sebagai perusahaan yang bergerak dalam bidang pengadaan perumahan. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 bahwa pengembang menginginkan apartemen atau rusun yang dibangunnya bisa terus terjaga dan terkelola dengan baik. Jika

pengelolaannya tidak baik, maka nama pengembang yang akan tercoreng dan sulit untuk membangun atau menjual produk apartemen di masa yang akan datang.

Pembentukan P3SRS dalam mengelola Rusun mendapat reaksi sebagai berikut:

- a. Developer merasa mereka memiliki turut memiliki kepemilikan atas unit-unit kondominium hotel yang jumlahnya cukup besar, sehingga mereka dapat melakukan penundaan dalam pembentukan perhimpunan penghuni.
- b. Melakukan monopoli suara pada perhimpunan penghuni oleh developer yang berusaha menguasai seluruh hak suara perhimpunan penghuni juga perlu diawasi oleh Pemerintah. Upaya memonopoli suara tersebut umumnya dilakukan developer karena developer menyadari bahwa pengelolaan Rusun mendatangkan keuntungan yang besar.
- c. Tidak segera memfasilitasi terbentuknya P3SRS tetapi memanfaatkan celah peraturan dengan menyebutkan, P3SRS baru bisa dibentuk jika penghuni apartemen sudah mencapai minimal 5 tower. Namun yang dibangun hanya 4 tower ternyata satu towernya diperuntukan untuk ruko atau kantor sehingga fungsinya tidak tercapai.
- b. Menghambat pembentukan P3SRS. Developer menghambat pembentukan P3SRS dengan beberapa alasan diantaranya adalah ingin menaikkan Iuran

³ Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1990, hlm. 10.

- Perawatan Lingkungan (IPL) yang besarnya tanpa didiskusikan dengan penghuni.
- c. Peran strategis P3SRS tampaknya membuat banyak pengembang apartemen berupaya mengendalikan pembentukan badan tersebut seperti mengulur-ulur waktu pembentukan P3SRS
 - d. Membentuk P3SRS sepihak tanpa sepengetahuan warga. Mereka melakukan itu dengan memanfaatkan hak suara yang didasarkan kepada jumlah unit yang dimiliki dan surat kuasa yang diberikan kepada pengembang.
 - e. Memunculan dua versi P3SRS disebabkan oleh kerancuan pemahaman terhadap Pasal 74 dan 75 dalam Undang-Undang Rusun. Pasal 74 menyatakan, pemilik dan penghuni wajib membentuk P3SRS sedangkan Pasal 75 memerintahkan pengembang memfasilitasi pembentukan P3SRS. Akibatnya, kedua pihak merasa yang paling berhak membentuk P3SRS. Pemilik dan penghuni yang wajib membentuk P3SRS sementara pengembang menganggap pengembang yang harus memfasilitasi pembentukannya.
 - f. Pengembang kali ini juga tak bisa berleha-leha dalam memfasilitasi pembentukan P3SRS dengan dalih semua unit belum terjual atau bahkan tidak akan menjual semua unitnya.

Berdasarkan Asosiasi Penghuni Rusun Seluruh Indonesia (APERSSI), terdapat 7 pokok permasalahan yang selama ini terjadi antara pemilik Rusun dan developer.

1. Serah terima unit apartemen/Rusun tidak disertai kelengkapan dokumen seperti tata tertib hunian, salinan IMB, Sertifikat Laik Fungsi (SLF), pertelaan, sertifikat hak milik Sarusun (Sarusun) atau sertifikat kepemilikan bangunan gedung; dan akta jual beli.
2. Status tanah tidak disampaikan pada para pemilik/penghuni, belum ada kejelasan status tanah bersama.
3. Penetapan iuran pengelolaan lingkungan (IPL), pengelolaan dana, dan pemberian sanksi kepada pemilik oleh pengembang, tidak transparan dalam pengelolaan Rusun.
4. Campur tangan pelaku pembangunan dalam pembentukan P3SRS, penunjukan pengurus dan pengawas P3SRS, dan penunjukan pengelola.
5. Adanya PPJB Sarusun tidak dilaksanakan di hadapan notaris dan PPJB telah lunas dibayar namun pengembang belum mau membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT.
6. Tidak transparan dalam penetapan besaran dana endapan (sinking fund) dan penggunaannya. Ketujuh, administrasi keuangan yang tidak transparan.

Dalam mencapai penyelenggaraan Rusun maka perlu koordinasi P3SRS bersama developer, pemilik unit dan billing manajemen dalam pengelolaan Rusun. Sehingga, P3SRS dibentuk dengan harapan bahwa P3SRS dapat mewakili seluruh kepentingan dari beberapa Pemilik dan Penghuni yang tidak saling mengenal namun

mempunyai satu kepentingan yang sama dalam mengelola Rusun, dengan diwakili oleh organ-organ yang berhak mewakili P3SRS baik dalam pengadilan, maupun di luar pengadilan.

C. Perlindungan Hukum Terhadap P3SRS

Pembangunan rumah susun yang telah dilaksanakan, maka dapat dilaksanakan ditandai dengan adanya sertifikat laik fungsi dan sertifikat hak milik satuan rumah susun dan sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun. Rumah susun komersial penguasaannya dapat dimiliki dengan jual beli atau sewa. Penguasaan baik rumah susun harus dilakukan dengan pembuatan akta-akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang baik itu Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perjanjian yang dibuat juga harus didaftarkan pada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Pasal 74 (1) yang memberikan kewajiban untuk mendirikan P3SRS yang telah berbadan hukum. Pembentukan P3SRS ini difasilitasi oleh pelaku pembangunan/pelaku usaha. Sebelum terbentuknya P3SRS oleh UU No 20 Tahun 2011 pelaku pembangunan/pelaku usaha wajib mengelola rumah susun sebagai masa transisi. Masa transisi tersebut hanya berlaku sampai satu tahun sejak penyerahan pertamakali sartuan rumah susun kepada pemilik.

Pembentukan satuan rumah susun secara definitif belum juga terlaksanakan. Hal ini bukan berarti tanpa usah tetapi terkendala dengan beberapa faktor. Dengan di undangkannya UU No 20 Tahun 2011

seharusnya telah terhitung dalam jangka satu tahun telah terbentuk P3SRS yang definitif. Kendala pembentukan P3SRS tersebut ternyata terdapat beberapa kendala diantaranya belum terbentuknya peraturan pelaksana dari UU No. 20 Tahun 2011. Diantaranya peraturan berbentuk Peraturan Pemerintah (PP), PP yang ada sekarang ini adalah PP yang masih didasarkan peraturan yang lama yaitu UU No. 16 Tahun 1985.

Konsumen pada rumah susun adalah masyarakat yang membeli barang berupa sarutan rumah susun yang beli pada pelaku pembangunan/pelaku usaha dan juga penghuni. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik. pembentukan UUPK adalah:

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksek negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan

- bertanggung jawab dalam berusaha;
6. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang, menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Pada konsumen rumah susun salah satu hak yang terdapat di UUPK tidak didapatkannya yaitu hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Pembentukan P3SRS berdasarkan Undang-undang No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Pembentukan P3SRS ini sebagai salah satu perlindungan bagi penghuni dan pemilik satuan rumah susun. Tetapi tentu saja pembentukannya harus sesuai dengan undang-undang yaitu yaitu harus definitif (berbadan hukum).

Beberapa pasal berkaitan dengan P3SRS adalah:

Pasal 59

- Ayat 1 : Pelaku pembangunan yang membangun Rumah Susun dalam masa transisi sebelum terbentuknya P3SRS wajib mengelola Rumah Susun.
- Ayat 2 : Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 ditetapkan paling lama satu tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun Kepada pemilik.

Pasal 74

- Ayat 1 : Pemilik wajib membentuk P3SRS. Artinya yang wajib

membentuk P3SRS hanyalah para pemilik, berdasarkan hak suara yang dimiliki. Dalam Rapat Umum Pembentukan P3SRS para pemilik berhak memberikan suara dalam voting, satu nama satu suara.

- Ayat 2 : P3SRS sebagaimana yang dimaksud ayat 1 beranggotakan Pemilih dan Penghuni yang mendapatkan surat kuasa dari Pemilik.

Penjelasannya: Kuasa Pemilik kepada Penghuni terbatas pada Hal Penghunian. Misalnya dalam hal penentuan besarnya iuran untuk keamanan, kebersihan atau sosial kemasyarakatan.

Pasal 77

- (2) Dalam hal P3SRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara. Penjelasan Ayat 2 yang dimaksud dengan setiap anggota memberikan satu suara adalah apabila Sarusun telah dihuni, suara Pemilik dapat dikuasakan kepada setiap Penghuni Sarusun. Apabila Sarusun belum dihuni setiap Nama Pemilik hanya mempunyai satu hak suara walaupun pemilik bersangkutan mempunyai lebih dari satu Sarusun.

Apabila pelaku pembangunan masih mempunyai unit Sarusun yang

belum terjual maka secara otomatis berlaku sebagai pemilik dengan satu hak suara. Dia juga bisa memberikan hak suara dalam voting pembentukan P3SRS dan pemilihan pengurus PPPSRS, apabila yang datang ikut rapat adalah Direktur Perseroan. Bisa juga Perseroan memberikan Surat Kuasa Kepada orang lain, dan ia akan memiliki satu suara dalam voting.

Hukum yang dipaparkan diatas, para Pemilik telah cukup memiliki senjata Hukum untuk membentuk P3SRS dan memilih Pengurus P3SRS diantara para pemilik. Sehingga inilah satu-satunya pembentukan P3SRS yang sah menurut Hukum. Direktur Perseroan pelaku pembangunan berhak memilih dengan satu suara dan berhak dipilih sebagai Pengurus P3SRS apabila dia menghuni Sarusun itu. Tetapi karyawan lainnya, dia hanya bisa hadir sebagai Pemegang kuasa bila ia juga menghuni, tetapi tidak memiliki hak suara dalam voting pembentukan P3SRS maupun pemilihan pengurus PPPSRS. Tetapi apabila tidak menghuni sama sekali berarti tidak punya hak suara sebagai pemilik ataupun sebagai Pemegang Surat kuasa. Yang punya hak memilih dan dipilih hanyalah Pemilik yang menghuni.

Sangat jelas bahwa pelaku pembangunan, walaupun didukung seluruh karyawannya secara Hukum tidak berhak membentuk P3SRS atau menguasai kursi Pengurus PPPSRS. Bagaimana mungkin, hanya memiliki satu hak suara dalam voting Pembentukan P3SRS atau pemilihan Pengurus PPPSRS. Kenyataannya sampai sekarang pelaku pembangunan membentuk P3SRS dan menempatkan karyawannya

sebagai Pengurus. Hal ini merupakan pelanggaran Hukum yang telah dijelaskan diatas. Juga P3SRS cacat Hukum yang telah dibentuk itu telah berserikat didalam PPPSRS. Pentingnya pembentukan P3SRS ini sehingga perlu di dorong pembentukannya sehingga wajar bila UU No. 20 Tahun 2011 memberikan pernyataan agar pelaku pembangunan/pelaku usaha memberikan fasilitas untuk pembentukan PPPSRS.

Belum terbentuknya P3SRS disebabkan beberapa kendala yang telah sehingga proses pembentukan juga belum terlaksanakan. Hal ini dapat dilihat proses atau tahapan pembentukan PPSRS pada Pasal 4, yaitu:

1. Sosialisasi kepenghunan
 Sosialisasi kepenghunan wajib dilakukan oleh pelaku pembangunan termasuk pengelolaan rusunami, serta hak dan kewajiban penghuni dalam pembentukan PPSRS. Sosialisasi kepenghunan dilakukan pada saat sarusun milik mulai dipasarkan kepada calon pemilik. Pelaksanaan sosialisasi kepenghunan oleh pelaku pembangunan bisa melibatkan organisasi sosial kemasyarakatan atau organisasi profesional. MIM belum melaksanakan sekalipun mengenai sosialisasi ini sehingga wajar jika para penghuni dan pemilik belum juga mengetahui kewajiban serta hak-haknya yang didasarkan pada undang-undang.

2. Pendataan pemilik dan/atau penghuni

Pendataan penghuni atas sarusun milik dilakukan oleh pelaku pembangunan sesuai prinsip kepenghunan yang sah. Syarat keanggotaan adalah surat tanda bukti kepemilikan sarusun milik. Pendataan penghuni harus diperbaharui sekurang-kurangnya tiap 6 (enam) bulan. Pendataan penghuni disusun oleh pelaku pembangunan dijadikan sebagai dasar penyelenggaraan musyawarah penghuni. Data kepemilikan satuan rumah susun hanya ada pada badan pengelola saat ini dan data tersebut tidak dapat diakses oleh pemilik dan penghuni lainnya.

3. Pembentukan panitia musyawarah

Pelaku pembangunan memfasilitasi penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah dan diselenggarakan maksimal 1 (satu) tahun sejak penyerahan sarusun milik yang pertama. Biaya penyelenggaraan pembentukan panitia musyawarah yang pertama kali dibebankan kepada pelaku pembangunan.

4. Tugas panitia musyawarah

Panitia musyawarah bertugas menyelenggarakan musyawarah dan bertanggung jawab kepada pemilik dan/atau penghuni dan panitia musyawarah sekurang-kurangnya harus terdiri dari ketua, sekretaris, dan bendahara. Susunan panitia musyawarah dapat dilengkapi dengan seksi-seksi dan staff/anggota seksi

sesuai kebutuhan.

5. Kegiatan panitia musyawarah

Panitia musyawarah menyelenggarakan kegiatan-kegiatan untuk membahas dan menyiapkan:

- a. Materi naskah-naskah yang akan dibahas dan diputuskan dalam musyawarah.
- b. Rancangan keputusan-keputusan musyawarah.
- c. Kegiatan teknis penyelenggaraan musyawarah.

Dari uraian di atas jelas pemilik dan penghuni sama sekali tidak mampu untuk membentuk P3SRS karena keterbatasan dan ketidaktahuan akan hukum yang berlaku. Pemilik dan penghuni perlu melakukan perjuangan lebih untuk melindungi hak mereka atas kepemilikan satuan rumah susun. Pemilik dan/atau penghuni satuan rumah susun mempunyai hak dan kewajiban yang diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Selain hak yang diatur dalam pasal di atas, penghuni yang juga merupakan anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun juga mempunyai hak suara. Penghuni dapat menggunakan hak suara ini dalam kegiatan rapat umum anggota perhimpunan penghuni. Hak suara ini terbagi dalam dalam tiga (3) kategori, yaitu:

1. Hak Suara Penghunan
2. Hak Suara Pengelolaan
3. Hak Suara Pemilikan

D. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat ditarik kesimpulan antara lain:

1. Perlindungan bagi pemilik dan penghuni satuan rumah susun mampu melindungi P3SRS namun belum maksimal hal ini disebabkan adanya pihak developer yang tidak ingin melepaskan pengelolaan rumah susun. Untuk itu pemilik dan penghuni perlu melakukan perjuangan lebih untuk melindungi hak mereka atas kepemilikan satuan rumah susun.
2. Pelaku Pembangunan Rusun seharusnya sudah memfasilitasi

P3SRS dengan itikad baik untuk terbentuk dengan mensosialisasikan kepada Pemilik dan Penghuni Rusun, sehingga tidak ada Pemilik dan Penghuni yang merasa dirugikan. Kewajiban Pelaku Pembangunan Rusun untuk memfasilitasi terbentuknya P3SRS seharusnya dimaknai bahwa Pelaku Pembangunan Rusun tidak sepenuhnya ikut campur dalam proses pembuatan P3SRS melainkan Pelaku Pembangunan Rusun hanya sebagai fasilitator para Pemilik dan/atau Penghuni Rusun membentuk P3SRS, seperti menyediakan rekanan Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku.

- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Arie. S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya (edisi revisi)*, Badan Penerbit FHUI, Jakarta, 2007
- Bachtiar, *Pengantar Teori Hukum, Multi Karya Ilmu*, Bandung, 1983
- Boedi Harsono, *Berbagi Masalah Hukum Bersangkutan dengan Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun*, Majalah Hukum dan Pembangunan Desember 1986
- Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang, 2004
- Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing, dihubungkan dengan Hukum Pertanahan*, Alumni, Bandung, 2011
- Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1990

B. Jurnal, Undang-undang, Media dan internet

- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- Undang-Undang Nomor. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen