



ADITYO & KOESOEMA
Property Law Firm

Aspek Hukum
**PENGELOLAAN
RUMAH SUSUN**

DISUSUN OLEH : ERLANGGA KUSUMA, SH., MH.



ERLANGGA KUSUMA, SH., MH.

Berpengalaman selama 12 tahun di dunia hukum properti khususnya Strata Title. Sebelumnya menjabat sebagai Kepala Divisi Pengelolaan pada kantor hukum Erwin Kallo & Co., Property Lawyers selama 9 tahun.

Saat ini menjabat sebagai Managing Partner pada Adityo & Koesoema Property Lawfirm, sebuah kantor hukum yang khusus berkecimpung dalam dunia properti khususnya Strata Title dengan penanganan klien diantaranya PT. Wijaya Karya Bangunan Gedung, PT. Bumi Serpong Damai, PT. Pakuwon Jati, Pikko Group, dll.

Memiliki spesialisasi didalam pengelolaan Rumah Susun khususnya PPPSRS. Telah membantu mendampingi pembentukan PPPSRS di beberapa kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Bandung dan Medan. Menjadi konsultan hukum bagi beberapa PPPSRS di Jakarta, Surabaya dan Bandung.



ETIMOLOGI

(Asal usul kata)

CONDOMINIUM

*CON (JOINTLY WITH
ONE OR MORE
OTHERS PERSONS)*

*DOMINIUM (TO HAVE
CONTROL OVER A
CERTAIN PROPERTY)*

*KEPEMILIKAN OLEH
BEBERAPA PEMILIK
(BERSAMA)*

APARTMENT

*BERASAL DARI
BAHASA ITALIA*

*ITALIAN :
APPARTAMENTO (A
SEPARATED SPACE)
“A PRIVATE ROOMS
FOR THE USE OF ONE
PERSON WITHIN A
HOUSE”*

STRATA TITLE

*DIADOPSI DARI BAHASA
LATIN*

*STRATA (STRATUM) :
HORIZONTAL LAYER*

*TITLE : OWNERSHIP
“FORM OF OWNERSHIP
DEvised FOR MULTI-
LEVEL APARTMENT
BLOCKS AND
HORIZONTAL
SUBDIVISIONS WITH
SHARED AREAS”*

DEFINISI

RUMAH SUSUN

**UNDANG UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN**

“BANGUNAN GEDUNG BERTINGKAT YANG DIBANGUN DALAM SUATU LINGKUNGAN YANG TERBAGI DALAM BAGIAN-BAGIAN YANG DISTRUKTURKAN SECARA FUNGSIONAL, BAIK DALAM ARAH HORIZONTAL MAUPUN VERTIKAL DAN MERUPAKAN SATUAN-SATUAN YANG MASING-MASING DAPAT DIMILIKI DAN DIGUNAKAN SECARA TERPISAH, TERUTAMA UNTUK TEMPAT HUNIAN YANG DILENGKAPI DENGAN BAGIAN BERSAMA, BENDA BERSAMA, DAN TANAH BERSAMA.”

DASAR HUKUM

UU NO. 16 TAHUN 1985 TENTANG RUMAH SUSUN	➔	UU NO. 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN
PP NO. 4 TAHUN 1988 TENTANG RUMAH SUSUN	➔	PP NO. 12 TAHUN 2021 PP NO. 13 TAHUN 2021 PP NO. 18 TAHUN 2021
KEPMEN NO. 6 TAHUN 1995 TENTANG PEDOMAN PEMBUATAN AKTA PENDIRIAN, ANGGARAN DASAR, DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN	➔	PERMEN PUPR NO. 14 TAHUN 2021 TENTANG PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PERMEN NO. 15 TAHUN 2007 TENTANG TATA LAKSANA PEMBENTUKAN PPRS SEDERHANA MILIK	➔	KHUSUS DKI JAKARTA PERGUB 132/2018 PERGUB 133/2019 PERGUB 70/2021

PERUNTUKAN

HUNIAN

Merupakan Rumah Susun yang difungsikan sebagai Hunian.
Contoh : Apartemen, Resident, dll.

BUKAN HUNIAN

Merupakan Rumah Susun yang difungsikan selain fungsi Hunian.
Contoh : Office, Retail, Mall, Condotel.

CAMPURAN

Merupakan Rumah Susun yang difungsikan secara bersama antara fungsi hunian dan bukan hunian



JENIS KEPEMILIKAN

KEPEMILIKAN PRIBADI

ADALAH SATUAN RUMAH SUSUN (SARUSUN) YANG BERADA DIDALAM RUMAH SUSUN DAN DIMILIKI OLEH PERSEORANGAN DAN DINIKMATI SECARA TERPISAH DAN DIBUKTIKAN DENGAN SHMSRS

KEPEMILIKAN BERSAMA

ADALAH KEPEMILIKAN YANG DIMILIKI DAN DINIKMATI SECARA BERSAMA-SAMA OLEH PARA PEMILIK DAN/ATAU PENGHUNI RUMAH SUSUN YANG TERDIRI DARI BENDA BERSAMA, BAGIAN BERSAMA DAN TANAH BERSAMA

KEPEMILIKAN BERSAMA

BENDA BERSAMA

adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.



BAGIAN BERSAMA

adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.



TANAH BERSAMA

adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.



PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) (OWNER ASSOCIATION)

ADALAH BADAN HUKUM YANG BERANGGOTAKAN PARA PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN YANG BERKEWAJIBAN UNTUK MENGELOLA KEPEMILIKAN BERSAMA YANG TERDAPAT DIDALAM RUMAH SUSUN

TAHAPAN PEMBENTUKAN PPPSRS



1. TAHAP PERSIAPAN

- SOSIALISASI KEPENGHUNIAN
- PENDATAAN PEMILIK DAN/ATAU PENGHUNI
- PEMBENTUKAN PANITIA MUSYAWARAH



2. PELAKSANAAN MUSYAWARAH

- PANMUS MENGUNDANG SELURUH PEMILIK KEDALAM MUA
- AGENDA MUA (STRUKTUR; AD/ART; PENGURUS)
- KETENTUAN PESERTA MUSYAWARAH
- KETENTUAN KUORUM KEHADIRAN
- PERSYARATAN CALON PENGURUS DAN PENGAWAS PPPSRS



PENGESAHAN / PENCATATAN PPPSRS

PPPSRS YANG TELAH MENSAHKAN AKTA PENDIRIAN SERTA ANGGARAN DASAR DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA MELAKUKAN PENCATATAN KEPADA PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN/KOTA, ATAU PROVINSI UNTUK PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA KEPADA PEMERINTAH DAERAH PROVINSI.



SETELAH DILAKUKAN PENGESAHAN / PENCATATAN, MAKA PPPSRS DAPAT MENGAJUKAN PERMOHONAN PEMBUATAN NPWP DAN PEMBUKAAN REKENING PPPSRS

SERAH TERIMA PENGELOLAAN

PENYERAHAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN
DILAKSANAKAN DIHADAPAN NOTARIS DALAM WAKTU 3
BULAN SETELAH PPPSRS DISAHKAN;
PELAKU PEMBANGUNAN MELAKUKAN AUDIT KEUANGAN
OLEH AKUNTAN PUBLIK

DOKUMEN TEKNIS YANG DISERAHKAN BERUPA :

- PERTELAAN
- AKTA PEMISAHAN
- DATA TEKNIS PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN
- GAMBAR TERBANGUN (AS BUILT DRAWING); DAN
- SELURUH DOKUMEN PERIZINAN



PROBLEMATIKA HUKUM

PENGELOLAAN SEBELUM PPPSRS
KAPAN PEMBENTUKAN PPPSRS
KATEGORI PEMBENTUKAN PPPSRS
PEMBINAAN PEMERINTAH KOTA / DAERAH

PENGELOLAAN SEBELUM PPPSRS TERBENTUK

REGULASI

PP 4 TAHUN 1988 PASAL 57 AYAT 4

PENYELENGGARA PEMBANGUNAN WAJIB BERTINDAK SEBAGAI PENGURUS PERHIMPUNAN SEMENTARA SEBELUM TERBENTUKNYA PERHIMPUNAN PENGHUNI, DAN MEMBANTU PENYIAPAN TERBENTUKNYA PERHIMPUNAN PENGHUNI YANG SEBENARNYA DALAM HAL WAKTU YANG SECEPATNYA.

PP 13 TAHUN 2021 PASAL 83 AYAT 1 BUTIR (A)

KEWAJIBAN PELAKU PEMBANGUNAN PADA MASA TRANSISI PALING SEDIKIT SEBAGAI BERIKUT:

A. MENJADI PENGELOLA SEMENTARA;

PENGELOLAAN SEBELUM PPPSRS TERBENTUK

PROBLEMATIKA LAINNYA

PENGENAAN BIAYA PENGELOLAAN PP 13 TAHUN 2021 PASAL 82 AYAT 6

DALAM HAL PEMILIK BELUM MEMILIKI BUKTI KEPEMILIKAN SEBAGAIMANA DIMAKSUD PADA AYAT (5), BIAYA PENGELOLAAN RUMAH SUSUN DITANGGUNG OLEH PELAKU PEMBANGUNAN.

PELAKSANAAN SERAH TERIMA (BAST) PP 13 TAHUN 2021 PASAL 84 AYAT 2

PENYERAHAN PERTAMA KALI SARUSUN SEBAGAIMANA DIMAKSUD PADA AYAT (1) DILENGKAPI DENGAN PENYERAHAN DOKUMEN SEBAGAI BERIKUT:

- A, BERITA ACARA SERAH TERIMA KUNCI;
- B. AKTA JUAL BELI; DAN
- C. SHM SARUSUN ATAU SKBG SARUSUN.

KAPAN PEMBENTUKAN PPPSRS ?

REGULASI

UU 20 TAHUN 2011 PASAL 59 AYAT 2

MASA TRANSISI SEBAGAIMANA DIMAKSUD PADA AYAT (1) DITETAPKAN PALING LAMA 1 (SATU) TAHUN SEJAK PENYERAHAN PERTAMA KALI SARUSUN KEPADA PEMILIK.

PP 13 TAHUN 2021 PASAL 82 AYAT 2

MASA TRANSISI SEBAGAIMANA DIMAKSUD PADA AYAT (1) PALING LAMA 1 (SATU) TAHUN SEJAK PENYERAHAN PERTAMA KALI SARUSUN KEPADA PEMILIK.

PERMEN 14 TAHUN 2021 PASAL 2 AYAT 4

MASA TRANSISI SEBAGAIMANA DIMAKSUD PADA AYAT (2) DITETAPKAN PALING LAMA 1 (SATU) TAHUN SEJAK PENYERAHAN PERTAMA KALI SARUSUN KEPADA PEMILIK, TANPA DIKAITKAN DENGAN BELUM TERJUALNYA SELURUH SARUSUN.

KAPAN PEMBENTUKAN PPPSRS ?

KETENTUAN

UU 20 TAHUN 2011

PASAL 74 AYAT 1

PEMILIK SARUSUN WAJIB MEMBENTUK PPPSRS

UU 20 TAHUN 2011

PASAL 75 AYAT 1

PELAKU PEMBANGUNAN WAJIB MEMFASILITASI TERBENTUKNYA PPPSRS PALING LAMBAT SEBELUM MASA TRANSISI SEBAGAIMANA DIMAKSUD PASAL 59 AYAT (2) BERAKHIR

KAPAN PEMBENTUKAN PPPSRS ?

ANALISIS HUKUM

DEFINISI PEMILIK

UU 20 TAHUN 2011

PASAL 48 AYAT 1

SEBAGAI TANDA BUKTI KEPEMILIKAN ATAS SARUSUN DI ATAS BARANG MILIK NEGARA/DAERAH BERUPA TANAH ATAU TANAH WAKAF DENGAN CARA SEWA, DITERBITKAN SKBG SARUSUN.

PP 13 TAHUN 2021

PASAL 89 AYAT 2

KEPEMILIKAN ATAU KEPENGGHUNIAN YANG SAH SEBAGAIMANA DIMAKSUD PADA AYAT (1) DIBUKTIKAN DENGAN TANDA BUKTI KEPEMILIKAN ATAU TANDA BUKTI KEPENGGHUNIAN SARUSUN.

PASAL 89 AYAT 4

DALAM HAL BELUM TERDAPAT BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH SEBAGAIMANA DIMAKSUD PADA AYAT (2), PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS DIJADIKAN DASAR UNTUK PENDATAAN KEPEMILIKAN.

KATEGORI PEMBENTUKAN PPPSRS

REGULASI DKI JAKARTA

PEMBENTUKAN PERTAMA KALI

PERGUB 132 TAHUN 2018 PASAL 17 AYAT 1

PEMILIK SARUSUN WAJIB MEMBENTUK PPPSRS

PENYESUAIAN PPPSRS

PERGUB 132 TAHUN 2018 PASAL 104 AYAT 1

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN YANG TELAH BERLANGSUNG SEBELUM BERLAKUNYA PERATURAN GUBERNUR INI, PENGELOLAANNYA DILAKUKAN DENGAN MENYESUAIKAN TERHADAP PERATURAN GUBERNUR INI

PEMBENTUKAN MELALUI POKJA

PERGUB 70 TAHUN 2021 PASAL 102B

DALAM HAL TERJADI PENCABUTAN ATAS KEPUTUSAN GUBERNUR ATAU KEPUTUSAN KEPALA DINAS SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 102 AYAT (6) HURUF A HURUF B DAN HURUF C PERATURAN GUBERNUR INI, MAKA TIM PENYELESAIAN PERMASALAHAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN TINGKAT KOTA ADMINISTRASI MEMFASILITASI PEMBENTUKAN KELOMPOK KERJA.

PEMBINAAN PEMERINTAH DAERAH

REGULASI

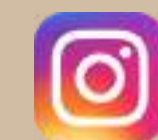
UU 20 TAHUN 2011 PASAL 5 AYAT 1 & 2

- (1) NEGARA BERTANGGUNG JAWAB ATAS PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN YANG PEMBINAANNYA DILAKSANAKAN OLEH PEMERINTAH.

- (2) PEMBINAAN SEBAGAIMANA DIMAKSUD PADA AYAT (1) DILAKSANAKAN OLEH:
 - A. MENTERI PADA TINGKAT NASIONAL;
 - B. GUBERNUR PADA TINGKAT PROVINSI; DAN
 - C. BUPATI/WALIKOTA PADA TINGKAT KABUPATEN/KOTA.

TERIMA KASIH

ERLANGGA KUSUMA
0812 8878 7928



@AK_propertylaw