

PERBANDINGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 4 TAHUN 1988 TENTANG RUMAH SUSUN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 13 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN RUMAH SUSUN

Muhammad Ariq¹⁾. Elsi Kartika Sari²⁾

^{1,2)} Fakultas Hukum Universitas Trisakti

Corresponding authors: elsi.ks@trisakti.ac.id; Muhammadariqq@gmail.com

Diterima: Agustus 2021

Revisi September: 2021

Disetujui: September 2021

Terbit online: Oktober 2021

ABSTRAK

Perumahan dan permukiman saat ini semakin padat sehingga penyelenggaraan rumah susun menjadi solusi melalui pemanfaatan daya guna tanah yang efektif yang peraturannya diatur oleh pemerintah. Ketentuan pelaksana terkait rumah susun pertama kali Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun dan pertama kali di perbaharui menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun. Selang waktu perubahan yang mencapai 33 tahun tersebut membuat penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut mengenai perbandingan diantara keduanya. Rumusan masalah dalam penelitian ini ada dua yaitu Bagaimana persamaan antara Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang penyelenggaraan rumah susun di indonesia. Bagaimana perbedaan antara Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang penyelenggaraan rumah susun di indonesia. Tipe Penelitian yang dipilih menggunakan hukum normatif dengan sifat penelitian deskriptif analisis dan jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Hasil penelitian dianalisis secara kualitatif dengan cara penarikan kesimpulan menggunakan pola pikir deduktif. Kesimpulan pada penulisan ini yaitu 1) persamaan hanya dalam hal Pembangunan, Penguasaan, pemilikan, pemanfaatan, dan Pengelolaan. Persamaan pengaturan terkait tujuan dalam menjalankan tugas dan fungsi pemerintah dalam wewenang dan tanggungjawab pemerintah pusat dan pemerintah daerah; 2) perbedaan dalam kedua peraturan tersebut lebih dominan, mulai dari perbedaan jenis dan pemanfaatan rumah susun hingga pada penerapan sanksi yang sebelumnya memuat kurungan dan denda sedangkan dalam peraturan baru lebih menekankan terkait sanksi administratif.

Kata Kunci: *Perbandingan , Peraturan pemerintah, Rumah susun*

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.

Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, Tetapi Ketersediaan Lahan untuk tempat tinggal semakin terbatas, Pembangunan rumah susun adalah suatu cara yang sangat bagus untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat. Sebagai upaya untuk mendukung pembangunan rumah susun tersebut maka diterbitkan Permen Dagri 14/1975, Permen Dagri 14/1977, Permen Dagri 10/1983. Rumah susun pertama kali dibangun pada tahun 1982, sehingga untuk mengatur lebih lanjut terkait standar penyelenggaraan rumah susun maka Pemerintah Mengeluarkan peraturan terkait rumah susun pertama kali dalam bentuk UU No.16/1985 dengan peraturan pelaksanaannya PP No. 4/1988.

Terdapat penghapusan UU rumah susun lama menjadi UU No.20/2011, dan saat ini beberapa ketentuannya juga diubah dalam UU Cipta Kerja dengan peraturan pelaksanaannya PP No.13/2021. Melihat pada perubahan dari PP No.4/1988 dengan PP No.13/2021 yang baru dirubah setelah tiga puluh tiga tahun membuat dianatar kedua ketentuan tersebut memiliki persamaan maupun perbedaan.

Adapun perubahan tersebut dilakukan sebagai upaya dalam meningkatkan standart dan kualitas penyelenggaraan rumah susun yang diawasi dibawah kewenangan pemerintah. Hal tersebut membuat penulis merasa perlu untuk menelaah lebih lanjut terkait dengan Perbandingan antara kedua peraturan tersebut dengan melihat persamaan dan perbedaannya.

1.2 Tujuan Penelitian,

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka penulis melakukan penelitian dengan tujuan untuk menggambarkan

1. Persamaan antara Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang penyelenggaraan rumah susun di Indonesia.
2. Perbedaan antara Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang penyelenggaraan rumah susun di indonesia.

II. STUDI PUSTAKA

Adapun dalam makalah ini menggunakan beberapa studi Pustaka, sebagai berikut:

- a. Rumah susun adalah 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.
- b. Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.
- c. Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.

III. METODOLOGI PENELITIAN

Tipe Penelitian yang dipilih menggunakan hukum normatif dengan sifat penelitian deskriptif analisis dan jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Hasil penelitian dianalisis secara kualitatif dengan cara penarikan kesimpulan menggunakan pola pikir deduktif.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perkembangan pengaturan dalam rumah susun mengalami perubahan setelah 33 tahun yaitu pada peraturan pelaksana undang-undang. Terhadap perubahan tersebut menimbulkan perbedaan yang cukup signifikan. Adapun beberapa perbedaan tersebut dapat dilihat antara PP No. 13/2021 dengan PP No.4 /1988. Perbedaan yang pertama dapat dilihat dari Pemanfaatan rumah susun yang pada ketentuan sebelumnya ditujukan hanya pada masyarakat berpenghasilan rendah sedangkan saat ini pembagian jenis rumah susun meliputi rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersil. Pada persyaratan penyelenggaraan rumah susun pada ketentuan yang baru terdapat penembahan ketentuan yaitu syarat ekologis dimana sebelumnya hanya diwajibkan administratif dan teknis saja. Dalam persyaratan administratif, yang dulunya menggunakan Izin mendirikan bangunan (IMB) saat ini berubah menjadi Persetujuan bangunan Gedung (PBG).

Adapun penambahan status alas hak dalam pembangunan rumah susun saat ini diatur pendayagunaan tanah wakaf yang sebelumnya pada peraturan yang lama Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara dengan hak pengelolaan. Pendayagunaan tanah

wakaf dapat dilakukan sesuai dengan penetapan peruntukan yang dilakukan oleh Wakif pada pelaksanaan ikrar wakaf sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan serta mendapat persetujuan dari Badan Wakaf Indonesia. Kepemilikan atas suatu rumah susun dikenal dengan istilah sertifikat hak milik satuan rumah susun (SHMSRS). Adapun bukti kepemilikan tersebut hingga saat ini tetap berlaku namun pada ketentuan baru menambahkan jenis kepemilikan yaitu sertifikat kepemilikan bangunan Gedung (SKBG) yang digunakan pada pembangunan rumah susun yang status tanahnya menggunakan tanah wakaf. Jangka waktu berlakunya SKBG Sarusun yang berdiri di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf tidak melebihi jangka waktu sewa atas tanah. Adapun SKBG Sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan terdiri atas

- a. Salinan buku bangunan gedung;
- b. Salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
- c. gambar denah lantai pada tingkat Rumah Susun yang bersangkutan yang menunjukkan Sarusun yang dimiliki;
- d. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian Bersama dan Benda Bersama yang bersangkutan

Pada suatu rumah susun dikenal dengan Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun (PPPSRS) yang pada ketentuan sebelumnya disebut dengan istilah perhimpunan penghuni. Meskipun masih mengatur fungsi yang sama namun pemilihan hak suara dalam pemilihan PPPSRS diatur berbeda dimana saat ini terdapat penambahan pengaturan terkait hak suara pengelolaan yang sebelumnya hanya diatur hak suara kepentingan penghuni dan hak suara kepemilikan. Pada peraturan pelaksana sebelumnya diatur terkait pengenaan sanksi pidana kurungan dan sanksi denda atas pelanggaran ketentuan rumah susun, sedangkan dalam peraturan pelaksana baru lebih menekankan pada sanksi denda dan administratif.

V. KESIMPULAN

Perbedaan antara Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 dalam penyelenggaraan rumah susun di Indonesia. Adanya perbedaan pengaturan dimana pada ketentuan sebelumnya PP No.4/1988 hanya memuat 81 pasal sedangkan dalam ketentuan baru PP No.13/2021 memuat 149 pasal. Hal tersebut membuat PP No.13/2021 dikatakan mengatur terkait hal-hal yang jauh lebih lengkap dari pada peraturan pemerintah sebelumnya. Perbedaan terkait jenis dan pemanfaatan rumah susun, seperti rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial yang sebelumnya tidak diatur. Perbedaan dalam luas minimum rumah susun umum dalam total luas lantai rumah susun komersial diatas tanah Bersama. Adapun pengaturan rencana tapak pada

ketentuan yang sebelumnya saat ini sudah tidak diatur Kembali, dimana saat ini pada ketentuan baru mengatur terkait izin rencana fungsi sebagai salah satu syarat dalam mengajukan PBG. Perbedaan dalam hal pemenuhan persyaratan administratif yang sebelumnya menggunakan IMB saat ini menggunakan PBG. Adapun penambahan persyaratan dalam menentukan standart pembangunan rumah susun yaitu persyaratan ekologis. Terdapat penambahan ketentuan dalam hal daya guna tanah wakaf atas pembangunan rumah susun yang sebelumnya tidak diatur, namun saat ini rumah susun diatas tanah wakaf telah diatur dengan hak SKBG. Adanya penambahan ketentuan dalam hal kewajiban untuk memisahkan rumah susun, atas sarusun, bagiaann Bersama apabila didirikan diatas tanah wakaf denagn cara sewa. Penambahan ketentuan terkait status kepemilikan sarusun diatas tanah wakaf yang saat ini disebut dengan SKBG, sedangkan sebelumnya hanya mengenal terkait SHMSRS. Penambahan ketentuan terkait kemudahan masyarakat berpenghasilan rendah yang sebelumnya hanya mengatur terkait kepemilikan saja namun saat ini juga diatur kemudahan dalam hal menyewa rumah susun. Perbedaan dalam hal pengelola melanggar kewajiban masa transisi yang sebelumnya dapat dikenakan sanksi pidana kurungan dan denda sekarang hanya dapat dikenakan sanksi administratif saja. Perbedaan ketentuan dalam badan hukum sebagai pengelola rumah susun yang sebelumnya disyaratkan professional, namun dalam ketentuan baru diatur lebih rinci terkait perizinan usaha atas badan hukum tersebut. Perbedaan istilah yang sebelumnya disebut perhimpunan penghuni saat ini menjadi PPPSRS dan terkait hak suara pemilihan pengurus oleh penghuni yang bukan pemilik menggunakan surat tertulis dari pemilik. penambahan pengaturan dalam jenis shmsrs saat ini diatur adanya peningkatan kualitas rumah susun yang menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan, sedangkan sebelumnya memungkinkan terjadi hapusnya kepemilikan. Perbedaan terkait tugas dan wewenang pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang sebelumnya ditentukan selaku Pembina, sedangkan dalam ketentuan baru disebut sebagai pengendalian penyelenggaraan rumah susun. Perbedaan dalam pengenaan sanksi yang sebelumnya memuat terkait sanksi pidana namun saat ini hanya lebih ditekankan sanksi denda dan administratif.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Hutagalung, Arie S. Condominium dan Permasalahannya. Jakarta: Fakultas Hukum UI, 2003.
- Adrian Sutedi, Hukum Rumah Susun Dan Apartemen. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Maryoko Hadi, Laporan Kinerja Direktorat Rumah Susun Tahun 2020, Direktorat Jendral Perumahan. Jakarta : Kementerian PUPR, 2020
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat. PT. Jakarta :Raja Grafindo Persada, 2003.
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press, 2015.
- Trisakti, Fakultas Hukum Universitas. Pedoman Penyusunan Skripsi. Vol. lampiran B.1. Jakarta: Universitas Trisakti, 2018.

Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press, 2008.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-undang nomor 16 tahun 1985 tentang rumah susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

ON-LINE

Kamus Besar Bahasa Indoensia (On-line),: [Hasil Pencarian - KBBI Daring \(Kemdikbud.Go.Id\)](#)(4 Juni 2021)