

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dari pembahasan, maka penulis menyimpulkan diantaranya sebagai berikut :

1. Sengketa status kepemilikan rumah susun atau satuan rumah susun kerap terjadi, dipicu banyak faktor salah satunya dari ketidak pahaman masyarakat terhadap segala ketentuan peraturan perundang - undangan yang mengatur mengenai rumah susun. Selain hal tersebut, masih terdapat kelemahan - kelemahan dalam ketentuan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, sebagaimana dapat terlihat dari banyaknya uji materil undang - undang tersebut, selain dianggap adanya saling bertentangan antara ketentuan yang satu dengan ketentuan lainnya, undang - undang tersebut juga dianggap banyak bertentangan dengan Undang - Undang Dasar (UUD) 1945. Problem yang paling krusial dari rumah susun adalah persoalan kepemilikan baik yang berkaitan dengan keabsahan maupun berkaitan dengan hak yang melekat pada status kepemilikan. Khususnya berkaitan dengan pengelolaan rumah susun dan simpang siur pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang merupakan lembaga badan hukum yang didelegasikan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, sebagai badan yang berwenang akan pengelolaan

rumah susun dibawah kendali pemilik dan penghuni. Belum idealnya implementasi amanat undang - undang berkaitan dengan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun menjadi pemicu ketidakselarasan pengelolaan rumah susun yang berimbas kepada hilangnya hak masyarakat dalam memanfaatkan kepemilikannya terhadap rumah susun.

2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak yang dalam hal ini adalah pemilik dan penghuni rumah susun, pelaku pembangunan rumah susun, dan pengelola rumah susun dalam menyelesaikan sengketa yang terjadi dapat ditempuh berdasarkan amanat Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun adalah dengan melakukan musyawarah untuk mencapai mufakat, sebagaimana diamanatkan Pasal 105 Ayat (1). Bila mana musyawarah mufakat tidak dilakukan oleh para pihak, maka para pihak dapat mengambil langkah hukum selanjutnya baik melalui pengadilan dengan memberikan laporan kepada aparat penegak hukum baik sengketa perdata, sengketa administrasi, maupun pidana. Namun dapat juga ditempuh penyelesaian dengan cara lain sebagaimana diamanatkan dalam undang-undang ini dalam pasal yang sama untuk menyelesaikan sengketa dengan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

B. SARAN

1. Guna mencegah timbulnya persoalan - persoalan hendaknya masyarakat benar - benar memperhatikan dan memahami segala ketentuan peraturan perundang - undangan yang berkaitan dengan rumah susun, sebelum mengambil keputusan membeli satuan rumah susun, serta memahami secara benar segala hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam peraturan perundang - undangan tertulis. Hendaknya pihak pelaku pembangunan konsisten menjalankan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku, khususnya pengaturan mengenai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).
2. Dalam kerangka meminimalisir sengketa kepemilikan rumah susun maupun sengketa pengelolaan rumah susun, maka perlu kiranya peran aktif pemerintah dalam melakukan pengawasan terhadap pengelolaan rumah susun, sesuai dengan kewenangan yang diberikan undang - undang, dalam hal terjadi sengketa dan tidak adanya titik temu antara para pihak yang bersengketa sehingga tidak adanya kata mufakat dari musyawarah yang dilaksanakan, hendaknya sebelum melanjutkan sengketa ke pengadilan, terlebih dahulu para pihak membawa persoalan kepada pihak yang berwenang, dalam hal ini Dinas Perumahan untuk menjadi penengah dari persoalan yang disengketakan, mengingat pemerintah memiliki kewenangan untuk itu.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, 2002, hlm. 8.

Ali Achmad Chomzah. *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat Dan Permasalahan*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002). Hlm. 5 – 6

Amirudin dan Zaenal Hasikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada Jakarta, 2006, hlm. 25

Andy Hartanto, *Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Jurnal *Rechtems* Vol 2, No 1 Juni 2013, hlm. 4

Berianto Sipayung, *Skripsi Kajian Hukum Kepemilikan Bersama Rumah Susun*, Fakultas Hukum Universitas Siamlungun, Pematang Siantar, 2006, hlm. 3

Seorjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 13

Tim Fokus Media, *Rumah Susun, Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Fokus Media, Februari 2012, hlm. 25

Wiboro Turnady, *hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Jurnal Hukum Vol 5, No 28 September 2013, hlm 1

Wiboro Turnady, *Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun*, Jurnal Hukum Vol 1, No 19 Maret 2015, hlm 1

B. Perundang - undangan

Kitab Undang - Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha,
Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan
Kawasan Permukiman

Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok - Pokok Agraria

Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan
International Covenant On Economic, Social and Cultural Rights
(Kovenan International Tentang Hak - Hak Ekonomi, Sosial dan
Budaya)

Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

C. Sumber lain

BPS, *Luas Daerah dan Jumlah Pulau Menurut Provinsi, 2002-2014*,
diakses dari <https://www.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/1366> pada
tanggal 15 Januari 2018 pada jam 00.35

<http://www.hukumproperti.com/rumahsusun/sertifikatkepemilikanbangunan-gedung-satuan-rumah-susun-skqb-sarusun/>

<https://www.hukumproperti.com/hak-gunabangunan/aspek hukum hak guna-usaha-dan-peraturannya/>

<https://www.hukumproperti.com/hak-pakai-2/aspek-hukum-hak-pakai-dan-peraturannya/>

<https://news.detik.com/jawabarat/3593392/minta-informasi-imb-penghuni-gateway-ahmad-yani-malah-digugat-rp-12-m>

<https://megapolitan.kompas.com/read/2017/08/06/12010711/isikritikomika-acho-soal-apartemen-green-pramuka-yang-membuatnya-jadi>

<https://www.hukumproperti.com/rumah-susun/perhimpunan-pemilik-dan-penghuni-satuan-rumah-susun-pppsrs/>

<https://news.detik.com/berita/d-3593452/tagihan-listrik-pemicu-konflik-penghuni-dan-pengelola-apartemen>