Re-Beautifikasi Rumah Susun Kebon Kacang, di Jantung Kota Metropolitan: Dampak Sosial, Ekonomi, dan Permasalahan Hukum

Vera W S Soemarwi
versa@fh.untar.ac.id

Alasan pemilihan kata Re-Beautifikasi

- (Re-beautifikasi) atau mempercantik kota tidak hanya dipandang dari aspek fisik kota yang rapih, bersih, tertata dengan konsep menciptakan gedung-gedung pencakar langit yang tinggi tetapi di dalamnya terasa kosong dan asing karena tidak menyatu dengan konsep sosial budaya dan ekonomi masyarakatnya.
- Re-beautifikasi atau mempercantik kota yang memperhatikan aspek sosial, budaya dan ekonomi warganya akan menciptakan kota yang tertata dengan prinsip lingkungan yang berkeadilan, memperhatikan kebutuhan dan mensejahterakan warganya.

Kampung Improvement Programme, Jakarta, Indonesia

Ruang lingkup pembahasan saya adalah:

- Permasalahan di Rumah Susun Kebon Kacang [RSKK] bila ditinjau dari aspek yuridis, sosial dan ekonomi?
- Masih relevankah rumah susun mililk (rusunami) bersubsidi dipertahankan?
- Bagaimana konsep yang ideal?

Pertanyaan yang mendasar yang perlu dijawab adalah tanah bersama RSKK milik siapa?

- Konsep “tanah bersama” (*communal land*) yang dirumuskan dalam UU No. 16 Tahun 1985 dan diubah dengan UU No. 20 Tahun 2011.

UU No 16/1985 *"Tanah-bersama" adalah sebidang tanah yang digunakan secara* ***tidak terpisah*** *dengan rumah susun.*

UU No 20/2011 *“Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa yang digunakan secara* ***tidak terpisah*** *dengan rumah susun.*

Lanjutan…

- Kepemilikan tanah bersama ini ditentukan dari status dasar hak atas tanahnya. Kalau Rusun dibangun di atas hak atas tanah (hak milik atau Hak Guna Bangunan) murni maka kepemilikan unit sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan tanahnya.
- Permasalahan timbul ketika UU Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai sewa guna tanah dan kerja sama pemanfaatan tanah untuk membangun rusun.
- Hak kepemilikan unit sarusun yang dibangun di atas tanah sewa atau kerja sama pemanfaatan tanah menjadi “tidak mutlak” karena tergantung pada pemilik tanah. Hal ini telah dibuktikan secara empiris pada beberapa rusun bersubsidi maupun rusun komersial. Kepemilikan atas sarusun ditentukan oleh pemilik tanah. Jangka waktu kepemilikan atas tanah bersama selama masa sewa dan kerja sama pemanfaatan tanah berlangsung.

Bagaimana menyelesaikan permasalahan tanah bersama itu?

- Periode 1983-2010 tunduk pada UU No. 16/1985 jo PP No 4/1988 tentang Rumah Susun Pasal 41 (1). Hak milik sarusun yang dibuktikan dengan SHM sarusun mutlak dan **tidak terpisahkan dengan tanah bersama**.
- Periode 2011 – sekarang. Bagaimana definisi SHM Sarusun?
- SHM Sarusun merupakan *t**anda bukti kepemilikan** atas satuan rumah susun **di atas tanah** hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta **hak guna bangunan** atau hak pakai **di atas tanah hak pengelolaan**.*" [hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 jo. Pasal 47 (1) UU No. 20/2011 jo. PP No 4/1988 Pasal 38 (1)]

Lanjutan…

- Disimpulkan unit-unit sarusun dimiliki dan digunakan secara tidak terpisah baik untuk tempat hunian maupun campuran yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Penegasan ini diatur baik dalam UU Rusun lama (Pasal 1 jo 8 UU No. 16/1985 maupun UU No. 20/2011).
- Perbedaan persepsi tentang kepemilikan unit sarusun dengan tanah bersama antara pelaku pembangunan (baik BUMN, BUMD maupun swasta dan beberapa praktisi serta akademisi) dengan para pemilik unit sarusun milik.

Lanjutan…

- Persepsi pelaku pembangunan menganggap bahwa pemilik unit sarusun hanya memiliki unitnya saja tidak termasuk memiliki tanah bersama.
- Persepsi para pemilik sarusun menganggap bahwa kepemilikan unit sarusun termasuk kepemilikan tanah bersama.
- Perbedaan persepsi ini harus diluruskan sesuai dengan norma hukum rusun yang mengaturnya bahwa kepemilikan unit sarusun tidak terlepas dari kepemilikan tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama.
- Bila SHGB telah habis masa berlakunya maka pemilik melalui PPRS mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah [Pasal 52 (1) PP No. 4/1988 tentang Rusun]

Siapa subyek pemegang hak atas tanah bersama?

1. Mandat UU No. 20/2011 untuk mengelola tanah bersama adalah P3SRS.
2. P3SRS berkewajiban untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni terkait dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama termasuk penghunian. [UU No. 20/2011 Pasal 75].
3. Perubahan kebijakan yang sangat mendasar dari Pemerintah Pusat yang ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015 tentang Perumnas. Tanah-tanah Perumnas tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.
4. Makna kata dialihkan dalam PP 83/2015 adalah pengalihan hak atas tanahnya. Misalnya pengalihak hak atas tanah dengan perbuatan hukum jual beli. Jelas perbuatan hukum tersebut dilarang oleh PP 83/2015 karena tanahnya tanah negara. Untuk perbuatan hukum sewa atau kerja sama penggunaan tanah tidak dilarang dalam PP No. 83/2015.

Siapa pelaku (pihak yang berhak) untuk peningkatan kualitas (revitalisasi)?

- Amanat UU No. 20/2011 peningkatan kualitas wajib dilakukan dan diprakarsai oleh pemilik sarusun melalui P3SRS. [Pasal 61 [ayat 1 dan 2] jo Pasal 65 (1)].
- Tata cara peningkatan kualitas dilakukan dengan tetap memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan dengan tetap melindungi hak kepemilikan.
- Mendapatkan persetujuan dari 60% anggota P3SRS dengan mekanisme *one man one vote* [Pasal 77 (2) UU No 20/2011; jo. Putusan Mahkamah Konstitusi 85/PUU-XIII/2015, [3.18], pp. 196 – 197].
- PP 83/2015 tentang Perumnas [PP Perumnas] memberi kewenangan kepada Perumnas untuk melakukan revitalisasi RSKK.
- Inkonsisten peraturan perundang-undangan ini diselesaikan melalui penerapan *lex superior derogat legi inferior* [hukum yang lebih tinggi seperti UU akan mengesampingkan peraturan di bawahnya, misalnya PP, bila itu bertentangan dengan UU].

Kewajiban hukum selama dan setelah proses revitalisasi:

- Memberitahu dan mengajak partisipasi para pemilik mengenai rencana revitalisasi.
- Sekurangnya 1 tahun sebelum dilaksanakan. [UU Rusun Pasal 66].
- Memprioritaskan pemilik lama untuk mendapatkan rusun yang baru.

Apakah Perhimpunan Pemilik Rumah Susun Kebon Kacang (PPRSKK) memenuhi ketentuan peraturan tentang rumah susun?

- Perhimpunan Pemilik sebagai badan hukum ditegaskan dalam UU Rumah Susun. Konsekuensi hukumnya PPRSKK harus mendapatkan pengesahan (mengikuti system yang dulu) dan saat ini diubah dengan sistem pencatatan di pemerintah daerah setempat.
- Perubahan pengurus harus dicatatkan di pemerintah daerah.
- PPRSKK dibentuk berdasarkan UU No. 16/1985 sampai saat ini belum menyesuaikan dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik sebagaimana diubah dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No 133 Tahun 2019 tentang Perubahan terhadap Pergub 132/2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik.

Lanjutan…

- Masa penyesuaian wajib dilakukan dalam kurun waktu 3 bulan sejak tanggal 4 Desember 2019. Batas waktu berakhir pada tanggal 4 Maret 2020. [ditetapkan dalam Pasal 105 ayat (1) Pergub 132/2019]
- Sanksi pelanggaran penyesuaian PPRSKK menjadi P3SRS adalah mencabut pencatatan dan pengesahan atas kepengurusan PPRSKK.
- Pemerintah administrasi kota setempat mempunyai tugas untuk mengawasi proses penyesuain itu.

Kondisi sosial dan ekonomi di RSKK

1. Kondisi lingkungan sosial “waspada penuh”.
2. Kepercayaan menjadi barang mahal. Orang luar masuk ke lingkungan itu melalui tahap-tahap pemeriksaan.
3. Komunikasi dengan pihak luar ditutup.
4. Menarik untuk dipelajari bahwa di setiap unit di RSKK merupakan ruang usaha. Hal ini mendukung peningkatan perekonomian warga.
5. Penerapan sistem fungsi campuran di RSKK mendukung pengembangan ekonomi para warganya. Meskipun dikritik karena menimbulkan informalitas.

Perubahan kebijakan

- Perubahan kebijakan dirasakan sejak Pengurus PPRSK mengurus perpanjangan Sertifikat HGB untuk tanah bersama (induk) di tahun 2012. Sampai hari ini SHGB belum bisa diperpanjang.
- Salah satu alternatif yang bisa ditempuh untuk menggunakan tanah negara [yang sebagian pengelolaannya dilimpahkan kepada Perumnas] dapat dilakukan berdasarkan perjanjian sewa atau kerja sama pemanfaatan tanah untuk jangka waktu 60 tahun sangat dimungkinkan [hal ini telah di atur dalam UU No. 20/2011 Pasal 19 (1) jo. Pasal 21 (3)].
- Harga sewa ditetapkan dengan memperhatikan harga jual sesuai dengan kemampuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Lanjutan…

- Tanda bukti hak atas tanah berupa SHGB di atas HPL diterbitkan SHM sarusun. Ketentuan itu di atur dalam Pasal 47 (1) UU No 20/2011. Sehingga wacana mengubah SHM Sarusun warga Kebon Kacang menjadi SKBG bertentangan dengan Pasal 47 (1) UU No. 20/2011.
- Perubahan dalam PP No 83 Tahun 2015 yang membuat persoalan ini tidak dapat diselesaikan sampai hari ini.

Relevan atau irelevankah keberadaan Rumah Susun Kebon Kacang [RSKK] Sebagai Pemenuhan Kebutuhan pokok akan perumahan?

- RSKK sebagai konsep rumah susun bersubsidi bagi MBR di tengah kota merupakan solusi yang prima dalam mengatasi backlog di Jakarta. Konsep yang baik perlu dilaksanakan dengan konsisten dan berkeadilan. Konsisten dalam penetapan kebijakan dan peraturannya. Berkeadilan pada target market yang selama ini tidak diperhatikan (para pekerja harian di bawah UMR diberikan skema pembayaran yang ringan bagi MBR).
- RSKK sebagai konsep hunian rumah susun bagi MBR sangat relevan dan perlu dipertahankan.
- Kondisi fisik bangunan yang sudah masuk pada usia jenuh maka proses revitalisasi dilakukan secara bersama dengan seluruh pemangku kepentingan seperti para pemilik (bisa di wakili oleh P3SRS), pelaku pembangunan dan pemerintah daerah setempat.

Bagaimana konsep yang ideal?

- Penyesuaian PPRSKK menjadi P3SRS wajib dilakukan oleh seluruh pemilik.
- Dinas Perumahan Jakarta Pusat perlu mengawasi pelaksanaannya.
- Pengurus dan pengawas P3SRS terbentuk dan dicatatkan mulai melakukan musyawarah dengan Perumnas.
- Perumnas bersama dengan BUMN, PUPR dan Pemerintah Provinsi perlu mengadakan rapat kordinasi untuk perpanjangan sertifikat HGB.
- Subyek pemegang hak atas tanah bersama telah ditetapkan oleh UU Rusun.
- Perencanaan revitalisasi dilaksanakan sesuai dengan UU Rusun.

Terima kasih.